Communauté d'agglomération du Boulonnais
www.agglo-boulonnais.fr

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vu pour être annexé
à la délibération 17C
du 09/12/2025
Le Président de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais
PO/Le Vice-président,
Sébastien CHOCHOIS

REGLEMENT

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale

APPROBATION LE 6 AVRIL 2017

REVISIONS ALLEGEES N°1 et 2 : APPROBATION LE 1er JUILLET 2021
MODIFICATION N°1 : APPROBATION LE 29 JUIN 2023
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 : APPROBATION LE 29 JUIN 2023
MODIFICATION N°2 : APPROBATION LE 11 AVRIL 2024
MODIFICATION N°4 : APPROBATION LE 09 OCTOBRE 2025

SOMMAIRE

INDICATIONS GENERALES 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES 9

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 21
- Zone UAa 23
- Zone UAb 31
- Zone UAd 40
- Zone UBa 50
- Zone UBb 60
- Zone UCa 70
- Zone UCb 80
- Zone UCc 90
- Zone UCd 98
- Zone UCe 108
- Zone UEa 116
- Zone UEb 124
- Zone UEc 130
- Zone UEd 136
- Zone UEg 142
- Zone UEt 148
- ZONE UFa 154
- ZONE UFc 160
- Zone UG 166
- Zone UP 173
- Zone UR 179
- Zone Usdu 185

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 193
- Zone 1AUa 195
- Zone 1AUb 201
- Zone 1AUh 207
- Zone 1AUt 216
- Zone 2AU 224

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 228
- Zone A 230
- Zone AL 238
- Zone Azh 242

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 246
- Zone N 248
- Zone NL 254
- Zone Nm 258
- Zone Nzh 262

LEXIQUE DU REGLEMENT 266
NUANCIER (couleurs RAL) 272
LISTE DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi 278

TITRE I

INDICATIONS GENERALES

CADRE JURIDIQUE

Le Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais est instauré dans le cadre législatif et règlementaire tel qu'il ressort de la loi ALUR du 24 mars 2014. Cependant, conformément à aux termes du décret du 29 décembre 2015, le PLUi s'inscrit dans les dispositions transitoires pour l'application de ce même décret. L'ensemble des documents composant le PLUi restent donc régis par le cadre règlementaire du code de l'urbanisme antérieur au 1er janvier 2016, date d'application du décret.

Par ailleurs, l'ordonnance du 15 décembre 2015 procédant à la recodification du code de l'urbanisme ayant également pris effet au 1er janvier 2016 et compte-tenu des considérations précédentes, les références au code de l'urbanisme dans le PLUi seront, pour la partie législative celles en vigueur après le 1er janvier 2016 (L151 et suivants) et, pour la partie règlementaire, celles en vigueur au 31 décembre 2015 (R123-1 et suivants).

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans règlementaires A, B, C, et D, constituent un ensemble cohérent de dispositions règlementaires 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'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à l'habitat, aux déplacements et à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R123-13 et R123-14 (R.151-51 à R.151-53 actualisés au 1er janvier 2016) du Code de l'Urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, telle que constituée à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme intercommunal.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les développements suivants sont indicatifs et n'ont pas de portée opposable. Ils sont rédigés en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

1) Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :
   a) 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 ;
   b) 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 ;
   c) lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
   d) lorsque 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.

2) Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer :
   e) 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.
   f) 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 intercommunal :
   g) les dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme, notamment celles relatives à l'implantation des constructions le long des routes à grandes circulation ;
   h) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur les documents graphiques en Annexe du PLUi et récapitulées dans la liste correspondante.
   i) 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.
   j) En matière de stationnement, les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :
      - «*Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*
      - *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*
      - *Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation* ».
4) Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :
   k) 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.
   l) Les règlementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les règlementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en différentes zones dont chacune correspond à une catégorie de la nomenclature suivante :

NB : Les éléments des tableaux suivants sont extraits du rapport de présentation du PLUi et n'ont pas de portée opposable.

Zones urbaines (U) :

TYPE D'ESPACE URBAIN		CATEGORIE DE ZONE	TYPE DE FORME URBAINE		NOM DE ZONE
ESPACES URBAINS MIXTES	Ensembles urbains centraux	UA	▪ Hyper-centre-ville (Boulogne SM uniquement)	▪ basse ville	**UAa-I**
				▪ haute ville	**UAa-II**
			▪ Centre-ville		**UAb**
			▪ Centre-village	▪ morphologie rurale	**UAd-I**
				▪ morphologie urbaine	**UAd-II**
	Ensembles urbains péricentraux	UB	▪ Îlots résidentiels denses et faubourgs	▪ tissus urbains péricentraux de faible hauteur	**UBa-I**
				▪ tissus urbains péricentraux de moyenne hauteur	**UBa-II**
			▪ Front urbains	▪ tissu de maisons et de petits immeubles	**UBb-I**
				▪ tissu de grands immeubles	**UBb-II**
				▪ fronts urbains de grande hauteur	**UBb-III**
ESPACES	A vocation	UC	▪ Habitat individuel groupé		**UCa**

URBAINS SPECIALISES	**résidentielle**		▪ Habitat individuel indépendant	▪ tissu de parc boisé habité	**UCb-I**
				▪ tissu d'habitat aéré	**UCb-II**
				▪ tissu pavillonnaire paysager	**UCb-III**
				▪ tissu pavillonnaire dense	**UCb-IV**
			▪ Ensembles d'habitat collectif	▪ ensemble d'immeubles de petite taille	**UCc-I**
				▪ ensemble d'immeubles de taille moyenne	**UCc-II**
			▪ Habitat de formes mixtes	▪ tissu urbain de formes mixte de faible densité	**UCd-I**
				▪ tissu urbain de forme mixte de densité moyenne	**UCd-II**
			▪ Habitat d'origine touristique		**UCe**
	A vocation économique	UE	▪ Zone d'activités économiques mixtes	▪ Zone de faible densité	**UEa-I**
				▪ Zone de densité moyenne	**UEa-II**
				▪ Zone de forte densité	**UEa-III**
			▪ Zone/site d'activités légères et/ou artisanales		**UEb**
			▪ Zone/site d'activités commerciales		**UEc**
			▪ Zone/site d'activités industrielles		**UEd**
			▪ Zone/site d'activités touristiques		**UEt**
			▪ Zone/site d'équipements collectifs et d'activités économiques		**UEg**
	A vocation d'accueil	UF	▪ Aire d'accueil		**UFa**
			▪ Camping		**UFc**
	Equipement d'intérêt général	UG	▪ Espace urbain d'équipements aménagés et peu ou pas bâtis		**UGa**
			▪ Espace urbain d'équipements bâtis ou à bâtir		**UGb**
	Espaces portuaires	UP	▪ Espaces portuaires	▪ Espaces d'infrastructures et d'activités portuaires	**UP**
				▪ Secteur portuaire à vocation d'activités économiques	**UPa**
				▪ Secteur portuaire à vocation d'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable	**UPe**
				▪ secteur portuaire à vocation touristique	**UPt**
				▪ Secteur portuaire à vocation d'équipements collectifs et d'activités économiques	**UPg**
ESPACES URBAINS MUTABLES	**Renouvellement urbain**	UR	▪ Espace urbain en mutation		**UR**

Zones à urbaniser (AU) :

PRINCIPALE(S) VOCATION(S)		NOM DE ZONE
Accueil d'activités économique mixtes		**1AUa**
Accueil d'activités économiques légères et ou artisanales		**1AUb**
Habitat	Habitat en densité rurale	**1AUh-I**
	Habitat en densité urbaine mixte	**1AUh-II**
Accueil et activités touristiques		**1AUt**
Secteur dans lequel les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.		**2AU**

Zones agricoles (A) :

TYPE D'ESPACE		NOM DE ZONE OU DE SECTEUR
Espaces agricoles à fort potentiel agronomique et/ou économique ou site d'exploitation agricole	Espace agricole commun	**A**
	Espace agricole bocagers à préserver	**Ab** (zone A)
Espaces à haute fonctionnalité écologique et/ou paysagère	Espace remarquable littoral	**AL**
	Espace agricole 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	Espace naturel commun	**N**
	Secteur de taille et de capacité limitée	**Na** (zone N)
	Espace de carrière	**Nc** (zone N)
	Espace de dépôt de matériaux	**Nd** (zone N)
	Espace forestier	**Nf** (zone N)
Espaces naturels à haute qualité écologique ou paysagère	Espace remarquable littoral	**NL**
	Espaces naturels marins	**Nm**
	Espace naturel de zone humide	**Nzh**

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions du présent Règlement pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

ARTICLE II-1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Il est nécessaire de se reporter au **Plan règlementaire 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 Règlement. Les terrains concernés sont identifiables sur le **Plan règlementaire C**. Toutefois, il est nécessaire de se reporter aux plans et au règlement du PPR concerné afin de connaître exactement les dispositions règlementaires qui s'y appliquent. Les dispositions du PLUi continue s'y appliquent. Cependant, en termes de possibilités de construire et/ ou d'aménager les terrains, c'est le principe de la règle la plus contraignante qui s'applique.

OBJECTIF(S) : Eviter, d'une part, que les constructions et/ou aménagements futurs exposent leurs usagers aux aléas et, d'autre part, qu'ils n'aggravent les aléas.

ALEA INONDATION

Les aléas inondation sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais concernent principalement les communes des vallées de la Liane et du Wimereux. A noter qu'à la date d'approbation du PLUi seul le PPRi de la Liane a été approuvé le 21 juillet 2004, et concerne les communes de Condette, Hesdigneul-les-Boulogne, Hesdin-l'Abbé, Isques, St Léonard, St Etienne-au-Mont. Un Plan de prévention des risques naturels inondations (PPRi) concernant le Wimereux a été prescrit le 30/09/2010. Il concerne plus particulièrement les communes de Wimereux, de Wimille, de Conteville-les-Boulogne et de Pernes-les-Boulogne. Une fois approuvés, les PPRi constitueront des servitudes d'utilité publique s'imposant au présent PLUi. Dans l'attente de leur approbation, il est obligatoire de respecter les dispositions suivantes qui s'appliquent à l'ensemble des terrains compris entièrement ou partiellement dans les zones d'aléa représentées sur ***le Plan règlementaire C****.*

1) Dans les zones d'aléas forts et très forts, toute nouvelle construction ou installation, en dehors de celles relatives à la gestion du risque, ainsi que tout changement de destination ou tout travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante qui seraient susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la vulnérabilité (ou de la mise en danger potentielle) des personnes (ex. : création d'un bureau ou d'une chambre en rez-de-chaussée) est interdit. Pour tous les projets, à l'exception des projets des gestions des inondations, y compris ceux qui n'augmenterait pas directement la vulnérabilité (ex. : création d'un garage, d'une terrasse, etc), tout aménagement en sous-sol ou en décaissement de terrain est interdit. Il est fortement recommandé de recourir à des modes constructifs et des matériaux qui permettent à la construction de résister aux éventuels écoulements d'eau, en cas d'inondation.
2) Dans toutes les zones d'aléas, les clôtures implantées devront être conçues uniquement en clôture végétale, sous la forme de haie, et/ou en clôture ajourée*. Pour ces dernières, sur toute la longueur des linéaires de clôture, un espacement de 10cm à partir du sol doit être conservé afin de laisser passer l'écoulement éventuel des eaux.

ALEA SUBMERSION MARINE

Les aléas submersion marine sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Boulonnais concernent plus particulièrement les communes de Wimereux, et Wimille. A noter qu'à la date d'approbation du PLUi un Plan de prévention des risques naturels littoraux (PPRl), comprenant, entres autres, la prise en compte de l'aléa submersion marine, a été prescrit le 13.05.2016 (deuxième arrêté de prescription). Dans l'attente de leur approbation, dans les secteurs soumis à un aléa submersion marine tel que représenté sur le ***Plan règlementaire C****, il est obligatoire de respecter les dispositions suivantes :*

1) Dans les zones d'aléas forts et très forts, toute nouvelle construction ou installation, en dehors de celles relatives à la gestion du risque, ainsi que tout changement de destination ou tout travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante qui seraient susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la vulnérabilité (ou de la mise en danger potentielle) des personnes (ex. : création d'un bureau ou d'une chambre en rez-de-chaussée) est interdit. Pour tous les projets, à l'exception des projets des gestions des inondations, y compris ceux qui n'augmenterait pas directement la vulnérabilité (ex. : création d'un garage, d'une terrasse, etc), tout aménagement en sous-sol ou en décaissement de terrain est interdit. Il est fortement recommandéde recourir à des modes constructifs et des matériaux qui permette à la construction de résister aux éventuels écoulements d'eau, en cas de submersion.

RECUL DES CÔTES A FALAISES

Sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Boulonnais, ce PPR concerne plus particulièrement les communes de Wimereux, Equihen-Plage, Le Portel, Boulogne-sur-Mer. Le plan de prévention des risques littoraux des falaises du Boulonnais a été approuvé le 22.10.2007.

Dans les secteurs représentés sur le Plan règlementaire C, il est obligatoire de respecter les dispositions règlementaires qui s'appliquent.

RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

1) Dans les zones d'aléas moyens à forts, avant tout engagement de travaux, il est fortement recommandé 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.

Cartographie en ligne : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/

Informations en ligne : http://pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-majeurs/Connaissance-des-risques/Les-risques-naturels/Mouvement-de-terrain/Retrait-gonflement-des-argiles

CAVITES SOUTERRAINES

Par mesure préventive vis à vis de la présence d'une cavité souterraine, localisée ou non, il est fortement 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.

Informations en ligne : http://pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-majeurs/Connaissance-des-risques/Les-risques-naturels/Mouvement-de-terrain/Presence-de-cavites-souterraines-ou-marnieres

ARTICLE II-2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le **Plan règlementaire B** par un symbole renvoyant à la liste descriptive figurant en annexe 1 du Règlement du PLUi. 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 (ex. : bâtis d'origine agricole). Les sous-catégories ne sont pas identifiées sur le **Plan règlementaire B** mais dans l'annexe 1 du Règlement du PLUi.

Les dispositions règlementaires 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.

DISPOSITIONS GENERALES :

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

1) 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'une autorisation préalable (ex. : permis de démolir).
2) 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 du présent Règlement.
3) En cas d'agrandissement du bâti existant repéré, les extensions, même cumulées si extensions successives, ne doivent pas représenter un volume plus important que le celui du bâti repéré dans son état à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme.

DISPOSITIONS PAR CATEGORIE :

1) Architecture noble

Est ici considérée comme architecture noble, les anciennes demeures seigneuriales rurales : les châteaux, les manoirs, les maisons fortes et maisons de maître.

Le symbole est pointé sur le bâtiment principal, mais les prescriptions concernent l'ensemble des bâtis qui compose l'édifice.

a) En cas de réhabilitation :

- conserver les matériaux d'origine (ex. : moellons de grès, brique, pierre de taille, etc), respecter les proportions et les couleurs caractéristiques du patrimoine en place.

- En cas de réfection de toiture, les travaux devront permettre de restaurer les caractéristiques originelles du bâti (forme et matériaux).
- Aucune nouvelle ouverture n'est autorisée sur les façades principales des bâtiments y compris en toiture.
- Les travaux respecteront ou permettront de restituer en cas de disparition ou de dénaturation :
  - la composition d'ensemble de l'élévation (régularité, symétrie -façade et toiture) ;
  - le rythme des travées entre les pleins (maçonneries) et les vides (ouvertures) ;
  - les dimensions, la forme et la position des vides (baies ou éléments en retrait) ;
  - la hiérarchisation des niveaux de la façade (soubassement, rez-de-chaussée, étages, …) et leur ponctuation par des éléments particuliers (bandeaux, linteaux, corniches, encadrements, arcs, etc) ;
  - les détails architecturaux et ornements.

b) <u>En cas d'extension :</u>

- Les extensions doivent respecter le principe de hiérarchie plaçant en position dominante le volume initial de l'habitation.
- Toute construction neuve en extension ou de manière indépendante sur l'unité foncière, ne devra pas altérer les vues dégagées sur les façades principales de l'édifice. Celle-ci doit s'intégrer de façon harmonieuse dans sa volumétrie, sa silhouette et ses matériaux utilisés en cohérence de l'ouvrage initial.
- Conserver et entretenir les espaces plantés et de qualité visibles depuis l'espace public de manière à maintenir les respirations dans la trame urbaine et bâtie.
- Afin de préserver les jardins de qualité qui participent à la qualité de l'environnement des bâtiments repérés, maintenir les surfaces végétales dans l'espace situé entre le domaine public et la construction et traiter les limites (clôtures) comme des éléments de confortement des jardins.
- Maintenir la lisibilité des accès traditionnels, même en cas de création d'accès nouveaux.
- Conserver le éléments caractéristique de la clôture (ex. mur en pierre, grille, piliers, etc..).
- Les parties maçonnées des limites qualifiées repérées doivent être préservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine.
- En cas d'accès supplémentaire, les menuiseries pour la fermeture du portail existant et du nouvel accès feront l'objet d'une conception d'ensemble. Le nouvel accès sera suffisamment éloigné du portail existant pour ne pas nuire à sa lisibilité.

2) <u>Ferme et bâtiments d'origine rurale</u>

1) <u>Bâtiment agricole reconvertible</u>

Sont considérés comme Bâtis agricoles reconvertibles, les bâtiments désignés par l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui dispose que le Règlement du PLUi peut identifier dans les zones A et N les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent 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 des sites.

Les critères de désignation des bâtis agricoles reconvertibles sont :

- la construction doit être close et couverte, même si celle-ci présente des altérations (ex. : mur ou toiture en partie démoli, etc) ;
- les matériaux constructifs et la silhouette des constructions doivent correspondre aux valeurs traditionnelles locales (ex. : enduits de chaux, pierres de pays, fermes à cour carrée, etc.).

Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :

- Toute transformation doit garder la cohérence de l'ouvrage initial et respecter le patrimoine en place.
- Respecter les proportions d'usage et la simplicité pour de nouvelles ouvertures (pour exemple, une grande porte charretière sera remplacée par d'élégants châssis menuisés), isoler par l'intérieur, etc…

Notons que l'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que le changement de destination des bâtiments ainsi identifiés soit soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces forestiers prévue à l'article L11261-1 du code rural et de la pêche maritime, ; et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

2) Ferme isolée

Sont ici considérées comme fermes isolées repérées à l'inventaire du patrimoine de la CAB, les fermes recensées dans le cadre de l'étude réalisée en 2013.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :

- Toute extension du bâti existant doit se faire de manière mesurée selon une emprise au sol ne devant pas dépasser 30% du bâti existant support de l'extension. Les extensions doivent respecter le principe de hiérarchie plaçant en position dominante le volume initial de l'habitation.
- Toute construction neuve en extension ou de manière indépendante ne devra pas altérer les vues dégagées sur les façades extérieures du corps de ferme.
- La hauteur des extensions ne doit pas dépasser le faîtage du bâti existant en cas de toiture en pente ou l'égout en cas de toiture plate.
- En cas de réfection de toiture, les travaux devront permettre de restaurer les caractéristiques originelles du bâti (forme et matériaux).
- Aucune nouvelle ouverture n'est autorisée sur les façades extérieures des bâtiments du corps de ferme, y compris en toiture. Celles-ci doivent être prévues côté intérieur du corps de ferme.
- Des travaux de modifications des baies sont autorisés à condition d'en respecter les formes d'origine. Conserver la lisibilités des anciennes baies.
- Les nouvelles baies devront s'insérer de manière harmonieuse avec les ouvertures existantes, en respectant notamment les rythmes d'alignement verticaux quand ils existent.
- Maintenir la lisibilité des accès traditionnels, même en cas de création d'accès nouveaux.
- Conserver clôtures, barrières et haies de type traditionnel.
- Conserver la cour dans son intégralité et ne pas y installer de clôture, y compris en cas de division parcellaire.

3) Habitat caractéristique

La typologie « Habitat caractéristique» correspond à deux modèles : le modèle rural et le modèle urbain. Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :

a) Les modèles ruraux

Sont considérés comme modèles ruraux, les bâtis fondés sur un plan bas et allongé, de volume simple, sans ou avec lucarne à fronton (en cas de comble à surcroît), avec soubassement marqué ou soubassement imposant sur une cave .

b) Les modèles urbains

Sont considérés comme modèles urbains, les bâtis correspondant à l'habitat de ville (ouvrier et demeure) répandu dans la 2e moitié du 19e siècle. Le modèle urbain correspond à plusieurs typologies architecturales:

- Maison de pêcheur ou d'ouvrier du 19 s (Type 1)-habitat populaire urbain de la fin 19e-début 20 siècle.
- Maison de pêcheur ou d'ouvrier de la Reconstruction (Type 2)-habitat populaire urbain de 1945 à 1960.
- Maison de Ville/Immeuble urbain du 19 s (Type 1) - habitat urbain de la fin 19e - début 20ème siècle.
- Maison de ville de la Reconstruction (Type 2)-habitat urbain de 1945 à 1960.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :

- sauvegarder les portes cochères ;
- conserver les alignements verticaux des baies ou les non alignements de travées selon la typologie architecturale ;
- conserver la modénature de façade (ex. décor en faïence de Desvres) ;
- en cas de modification de baies, respecter les caractéristiques d'origine(nombre de vantaux, imposte, arc, etc). Maintenir les portes à impostes ou leur remplacement par des portes similaires ;
- sur les bâtis en moellons de grès, conserver les enduits ;
- ne pas enduire les maisons en brique ;
- ne pas ajouter de lucarnes de type "chien assis", privilégier les fenêtres de toit de petites dimensions ;
- préserver les murets de pierre situés sur l'unité foncière (murets à dossier, de pierre sèche ou maçonnée) ;
- conserver les bâtis en torchis.

4) Maisons de villégiature

Sont ici considérées comme maisons de villégiature, les villas balnéaires et les maisons bourgeoises identifiées par le PLUi. Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :

a) En cas de réhabilitation :

- les hauteurs d'origine devront être maintenues ou restituées. Pas de niveau supplémentaire ;
- les pentes et la volumétrie d'origine (versant, brisis, croupe, clocheton, noue…), devront être maintenues ;
- les toitures terrasses sont interdites sauf si elles font partie des caractéristiques d'origine de la construction ;
- les éléments de charpentes apparents (débords de toit, supports, corbeaux, rives de toitures) devront être maintenus apparents et peints ;
- la création de lucarne n'est possible qu'en moins grand nombre que les trames de façade : soit, en cas de lucarne préexistante, selon le même modèle, soit, en l'absence de modèle existant, de forme adaptée au style de l'immeuble et positionnée au plus bas de la toiture et composée en harmonie avec les ouvertures de façade ;
- la création de châssis de toiture n'est possible que sur les parties non visibles du domaine public et selon une proportion plus haute que large ;
- les travaux respecteront ou permettront de restituer en cas de disparition ou de dénaturation :
  - la composition d'ensemble de l'élévation (façade et toiture) ;
  - le rythme des travées entre les pleins (maçonneries) et les vides (ouvertures) ;
  - les dimensions, la forme et la position des vides (baies ou éléments en retrait) ;
  - la hiérarchisation des niveaux de la façade (soubassement, rez-de-chaussée, étages, brisis, terrassons…) et leur ponctuation par des éléments particuliers (bandeaux, appuis isolés, appuis filants, linteaux, corniche, encadrements, arcs…) ou par la proportion des percements.
- en cas de bouchement de baie, réaliser une maçonnerie de bouchement revêtue d'un enduit réalisé au même nu (même profondeur par rapport à la façade) que la menuiserie supprimée (une fausse menuiserie dessinée ou peinte en trompe l'œil est possible).

D'une grande variété de forme et de composition, les éléments architecturaux seront maintenus ou restaurés comme suit :

- les éléments ajoutés (ensembles menuisés de type balcon, auvent, bow-window, boîte à vue, lucarne, etc) et les éléments en retrait (loggia…) ;
- les éléments ornementés (faîtages, rives de toitures, débords de toitures, corniches, frises, appuis…) ;
- les portes, les fenêtres, les lucarnes, l'accès aux caves, les portails ;
- en cas de remplacement, le traitement unifié de l'ensemble des menuiseries, ferronneries et fermetures d'une façade et de sa toiture doit être préservé, selon les dispositions d'origine, dans le strict respect du mode de pose et d'aspect ;
- tous les éléments d'ornementation ou de décoration de qualité (tourelles, faîtages, arêtiers, épis, flèches, girouettes, débords de toitures, corniches, bandeaux, frises, encadrements de baie, garde-corps, ancre, corbeaux ou consoles, balcon, auvent, faïence, brique vernissée, médaillons sculptés, volutes, dentelles de bois, les plaques nominatives …) seront préservés ou restaurés ;
- toutes clôtures visibles depuis le domaine public doivent être traitées en harmonie avec les façades et les volumes du bâtiment principal qu'elles bordent ou qu'elles précèdent ;
- Les parties maçonnées des limites qualifiées repérées doivent être préservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine.
- En cas d'accès supplémentaire, les menuiseries pour la fermeture du portail existant et du nouvel accès feront l'objet d'une conception d'ensemble. Le nouvel accès sera suffisamment éloigné du portail existant pour ne pas nuire à sa lisibilité.
- les bâtiments annexes visibles du domaine public seront traités en harmonie avec le bâtiment principal auquel ils se rapportent ;

b) En cas d'extension, agrandir le logement sans atténuer son caractère :

- toute extension ou toute nouvelle construction (située sur la même unité foncière que les bâtiments repérés) doit s'inscrire en harmonie avec l'existant dans sa silhouette et sa volumétrie.
- Conserver et entretenir les espaces plantés et de qualité visibles depuis l'espace public de manière à maintenir les respirations dans la trame urbaine et bâtie.

- Afin de préserver les jardins de qualité qui participent à la qualité de l'environnement des bâtiments repérés, maintenir les surfaces végétales dans l'espace situé entre le domaine public et la construction et traiter les limites (clôtures) comme des éléments de confortement des jardins.

5) Petit patrimoine bâti

a) De manière générale, les travaux portant sur les éléments repérés ne doivent entraîner aucune altération mais, au contraire, contribuer à sa restauration.
b) Seuls les moulins peuvent faire l'objet de travaux de transformation intérieure dans le but d'être habité 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 et sous réserve de ne pas accroître l'exposition des biens et des personnes aux inondations.
c) Il conviendra 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.

6) Tissus homogènes(centre-village, hameau, maison de ville)

a) Le traitement des façades , des murs apparents et des toitures doit respecter l'harmonie globale du tissu homogène.
b) Toute construction neuve ne doit pas nuire à l'ordonnancement urbain* de la partie du secteur (constructions voisines et/ou situées en face) repéré dans lequel elle s'implante.
c) Toute extension verticale (élévation de la toiture, ajout d'un niveau supplémentaire) des bâtiments existants est interdite.
d) Les extensions horizontales des bâtiments existants devront se faire sur l'arrière de la parcelle et sans présenter une hauteur supérieure au bâtiment étendu.

7) Séquence architecturale

a) 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.
b) Toute extension verticale (élévation de la toiture, ajout d'un niveau supplémentaire) des bâtiments existants est interdite.
c) Les extensions horizontales des bâtiments existants devra se faire sur l'arrière de la parcelle et sans présenter une hauteur supérieure au bâtiment étendu.
d) 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.
e) Conserver l'ordonnancement et le rythme des façades, ainsi que les éléments d'ornementations qui les animent (encadrement de baie, les cordons, les corniches…).

8) Autres bâtis patrimoniaux

a) De manière générale, conserver les éléments d'implantation et de modénature de façade qui témoigne de l'usage originel (ex. encadrement, porte, porche, fronton en pierre, etc…) des édifices concernés.
b) Restaurer le bâtiment le plus fidèlement possible dans son état d'origine avec mise en valeur de tous les éléments personnalisés et spécifiques qui composent ces façades et/ou restitution des composantes d'origine de l'architecture concernée.
c) A l'occasion de modification ou de transformation, le projet respectera strictement l'architecture du bâtiment sans en altérer ses composantes (volumétrie, percement, matériaux, extensions, clôture).
d) Si le bâtiment ne peut pas être restauré, sa reconstruction totale ou partielle strictement à l'identique sera possible.

9) Patrimoine de guerre

Pas de prescription particulière.

10) Edifices public ou d'intérêt collectif

Pas de prescription particulière.

11) Secteur de préservation de l'identité balnéaire

- Sous-secteur de front de mer d'Hardelot-Plage
  a) Chaque projet de construction, d'extension ou de rénovation doit permettre de conserver les façades des immeubles dans un aspect général sobre et discret, relativement homogène.
  b) Chaque projet doit garantir une cohérence d'ensemble, notamment sur le plan horizontal.
  c) Le fond de façade des immeubles sera traitées avec des couleurs de teinte claire et d'aspect mat.
  d) Les détails constructifs et décoratifs* des immeubles seront traités avec des couleurs de teinte claire mais légèrement plus soutenue que celles de fond de façade, éventuellement d'aspect brillant.
  e) Sont autorisées les couleurs reprise en annexe « nuancier – secteur de préservation de l'identité balnéaire »

- Sous-secteur centre-ville d'Hardelot-Plage
  a) Chaque projet de construction, d'extension ou de rénovation doit respecter les principes de l'architecture balnéaire : individualité, matérialité et fantaisie.
  b) Chaque projet doit s'inscrire dans une composition verticale de l'immeuble concerné.
  c) Tout en étant individualisé, le projet doit respecter la cohérence d'ensemble avec les constructions voisines, d'autant plus en cas de mitoyenneté. Il faut donc éviter des compositions chromatiques et de fond et de détails peu associables avec les compositions voisines (ex. : devantures commerciales, fonds de façades, détails constructifs et décoratifs*), telles que deux couleurs de fond foncées identiques côte à côte).
  d) Chaque projet doit permettre de préserver et/ou de restaurer les effets de contraste entre les parties enduites et bardées et les partires menuisées. Les accessoires et l'ornementation de façade doit marquer une ponctuation colorée accentuant ce contraste.*
  e) Sont autorisées les couleurs reprise en annexe « nuancier – secteur de préservation de l'identité balnéaire »

*Détails constructifs et décoratifs : balcons, escaliers, appuis et linteaux de haies, encadrement d'ouvertures trumeaux, soubassements, corniche etc…

ARTICLE II-3 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Selon les articles L113-1 et L113-2 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 sont repérés sur le **Plan règlementaire B**. 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 espaces boisés classés à conserver.

2) Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :
   a) s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
   b) s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
   c) 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 II-4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ECOLOGIQUE ET PAYSAGER A PROTEGER OU A CREER

Les éléments du patrimoine naturel écologique et paysager à protéger au titre de l'article 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 naturel du territoire communautaire. Les dispositions règlementaires ci-après sont édictées en fonction des catégories mais s'appliquent individuellement à chaque élément.

NOTA : L'article L151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que lorsque les prescriptions édictées par le PLUi concernent des espaces boisés, celles-ci correspondent à celles prévu par l'article L113-2 du Code de l'urbanisme (espaces boisés classés). Pour application de cette disposition, il est nécessaire de se référer à la définition de la notion d'espaces boisés au sens de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans le Lexique du Règlement. Celle-ci convient qu'aucune des dispositions ci-après ne concerne des espaces boisés tels qu'ils y sont définis. Les dispositions relatives aux espaces boisés classés ne s'y substituent donc pas.

1) **Espaces verts à préserver**
   a) L'abattage d'un élément végétal caractéristique de l'espace identifié (ex. : arbre isolé, bois, haie, plantation d'alignement, etc) y est autorisé sous réserve que cette action ne nuise pas à la conservation des perspectives paysagères du site depuis l'extérieur et de la mise en valeur d'un élément patrimonial repéré sur le **Plan règlementaire B** (ex. : manoir) et qu'elle soit compatible avec l'aptitude de cet élément à la taille et donc à sa survie ou qu'il ne soit rendu nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
   b) L'édification de constructions et d'installations nouvelles y est autorisée sous réserve de ne pas nuire à la conservation des perspectives paysagères du site (ex. : caractère naturel et/ou boisé des terrains). L'emprise au sol des constructions est 10% par unité foncière, dans les limites de l'espace vert protégé.

2) **Espace libre urbain à préserver**
   a) Seules les constructions d'une hauteur de moins de 1,50m y sont autorisées et pour une emprise au sol maximale de 10% par unité foncière, dans les limites de l'espace libre urbain protégé.

3) **Bande boisée ou plantations d'alignement à préserver**
   a) L'entretien des bandes boisées et des plantations d'alignement (coupes, élagage, abattage, etc) devra notamment permettre de conserver leur rôle d'intégration paysagère des infrastructures, des ouvrages ou des constructions qu'elle accompagne.
   b) En cas d'arrachage partiel pour un besoin temporaire, la replantation sur site dès que possible est obligatoire.
   c) 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.

4) **Grand Parc d'Hardelot**
   a) Au sein du périmètre délimité dans sur le Plan règlementaire B, les clôtures implantée à l'alignement ou proche de celui-ci doivent être constituées d'une ou deux lisses béton peintes blanches ou d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 cm et présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être doublées d'un écran végétal composé d'essences régionales puis d'un grillage de 1,50m.
   b) Au sein de ce même périmètre, tout abattage d'arbre doit faire d'une déclaration préalable.

5) **Haies à protéger**

   L'arrachage total des linéaires de haies identifiés est interdit, à l'exception des cas suivants et sous réserve d'une justification détaillée dans l'autorisation d'urbanisme et avec une replantation sur l'unité foncière dès que possible : à moins qu'il ne soit indispensable à la viabilité d'une activité agricole ou qu'il ne soit rendu nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou pour la mise en place d'une voie de circulation d'intérêt général, ou de tout action d'intérêt général.

   Pour la mise en place d'une opération d'aménagement nécessitant le déplacement d'une haie repérée et sous réserve d'une justification qui démontrera l'incompatibilité du maintien de la haie avec l'activité prévue dans la zone.

L'arrachage partiel est autorisé dans la dimension nécessaire à l'opération projetée (ex. : quelques mètres linéaires pour l'aménagement d'un accès de desserte à un terrain) ou pour un besoin temporaire. Dans ce cas, la replantation sur l'unité foncière 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.

6) Mares à protéger

Tout projet de comblement partiel ou total d'une mare repérée au plan B est soumis à déclaration préalable. 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.

7) Cœur de biodiversité à protéger

a) 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.
b) 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.

8) Espace de continuité écologique à protéger

a) 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.
b) L'arrachage d'un ou plusieurs linéaires de haie est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à la viabilité d'une activité agricole ou qu'il ne soit rendu nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou pour la mise en place d'une voie de circulation d'intérêt général. En cas d'arrachage pour un besoin temporaire, la replantation sur site à l'identique dès que possible est obligatoire (tracé, continuité, essences). 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.
c) 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.
d) Les clôtures implantées au sein des espaces de continuité écologique devront être conçues uniquement en clôture végétale, sous la forme de haie, et/ou en clôture ajourée*. Pour ces dernières, sur toute la longueur des linéaires de clôture, un espacement de 10cm à partir du sol doit être conservé afin de faciliter le passage de la petite faune.

9) Cours d'eau à protéger

a) Tout 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.
b) L'arrachage des éléments constitutifs des ripisylves* est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable pour l'exercice d'une activité agricole, pour les besoins de l'activité carrière ou qu'il ne soit rendu nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens, ou de toute action d'intérêt général. L'arrachage partiel 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.

10) Haies à créer

Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière d'une ou plusieurs haies à créer 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).

11) Bande boisée à créer

Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière d'une ou plusieurs bandes boisées à créer doit présenter le projet de création de ces éléments et de manière à permettre l'intégration paysagère des ouvrages ou infrastructure concernées.

12) <u>Chemin à créer</u>

Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière d'un ou plusieurs chemin à créer doit permettre la création de ces éléments et de manière, éventuellement, à assurer la continuité avec les chemins existants. Le tracé du chemin tel que représenté au Plan B pourra être adapté, sous réserve d'une justification par le porteur de projet, dans le cas d'une impossibilité liée à la nature du terrain ou en raison de l'implantation nécessaire du projet.

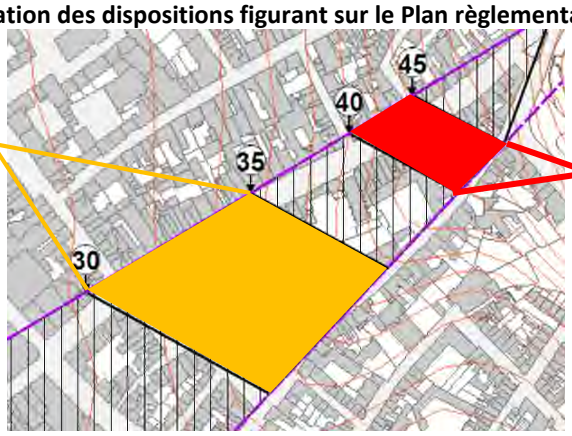
ARTICLE II-5 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CONES DE VUE A PRESERVER

Le **Plan règlementaire D** présente les cônes de vue à préserver au regard des certains édifices patrimoniaux du territoire de l'agglomération et de sa topographie.

Les valeurs indiquées constituent des plafonds de hauteur (en côte altimétrique, à partir du niveau 0 NGF) qui ne peuvent être percés, nonobstant les règles de hauteur fixées à l'article 10 des règlements de zone.
La valeur de hauteur maximale indiquée sur chaque ligne (pallier) s'applique dans l'ensemble de l'espace couvert par l'intervalle avec la ligne suivante de valeur supérieure.

Schéma illustratif de l'application des dispositions figurant sur le Plan règlementaire D :

Dans l'espace couvert par l'intervalle 30-35, les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 30m, en côte altimétrique, à partir du niveau 0 NGF.



Dans l'espace couvert par l'intervalle 40-45, les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 40m, en côte altimétrique, à partir du niveau 0 NGF.

Cependant, une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UAa

INDICATIONS NON OPPOSABLES

La zone UAa correspondant à l'hyper-centre-ville du territoire intercommunal. 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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UAa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*.
3) L'ouverture de carrière.
4) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

5) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes* et les locaux accessoires*, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à destination d'activités artisanales* sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
4) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
6) Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.

ARTICLE UAa.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCES AUX VOIES*

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex. : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 UAa.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Article UAa.4-1 – 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.

Article UAa.4-2 – Assainissement

2) 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).
3) 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.

Article UAa.4-3 – Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Article UAa.4-4 – Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UAa.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UAa.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

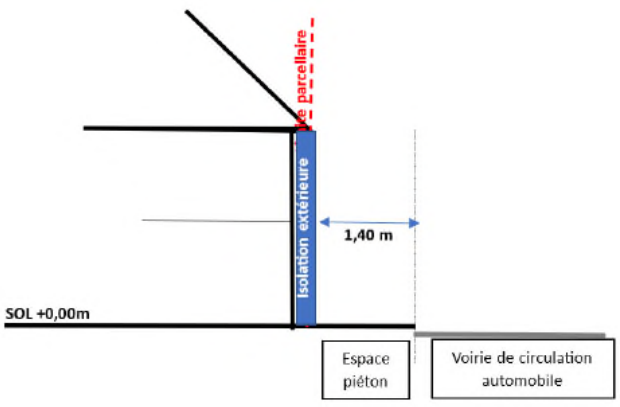
ARTICLE UAa.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment le long des principaux axes de circulation de la zone.

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait.
2) Les constructions et installations, en dehors de celles prévues au 1 du présent article, doivent être implantées :
   a) soit à l'alignement* ;
   b) soit en retrait de celui-ci, en s'alignant sur la construction la plus proche de l'alignement* implantée sur le ou les terrains contigus ;

   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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

   Schéma illustratif non opposable

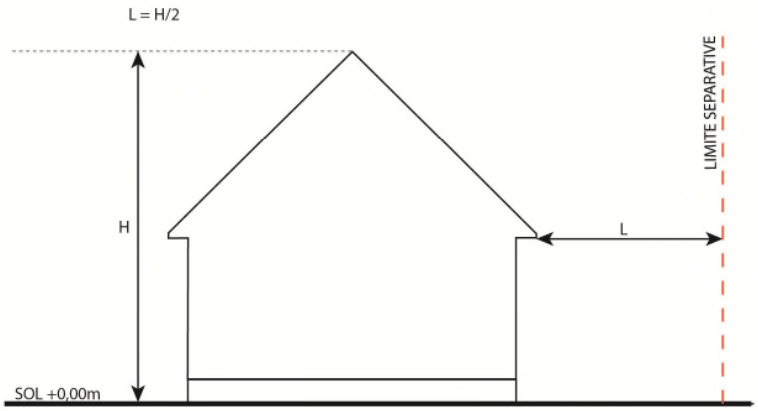


3) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement*.

ARTICLE UAa.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

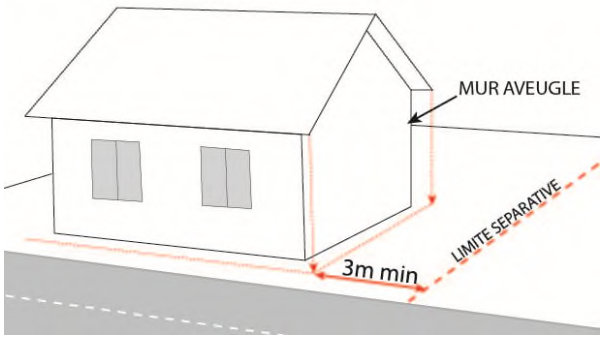
1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 3 du présent article.
2) Les constructions autorisées autres que celles prévues au 1 du présent article doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales*. En cas d'implantation en dent creuse* dans une séquence de bâtiments mitoyens, la construction devra s'implanter sur les deux limites séparatives.
3) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 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 suivantes :
   a) 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 la dite construction (H);

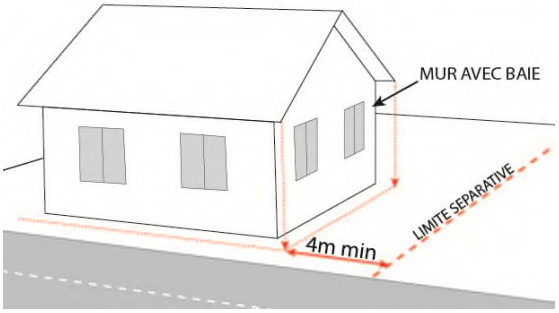
Schéma illustratif non-opposable :



   b) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposable :





4) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UAa.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UAa.9 – EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAa.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) La hauteur maximale des constructions est définie par catégorie de zone comme suit :
   a) dans la zone **UAa-1** : 18 mètres ;
   b) dans la zone **UAa-2** : 15 mètres.
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
3) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain, notamment en respectant son état topographique.
4) En aucun cas, la hauteur des constructions dont l'implantation est prévue dans les cônes de vue figurant sur le **Plan règlementaire D-1** ne peut excéder les valeurs qui y sont indiquées (se reporter à l'article 5 du Titre II du Règlement).
5) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UAa.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : les constructions et installations 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du Règlement.

Article UAa.11-1 – Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
4) Les éléments de décor d'une façade tels que moulures, bandeaux, corniches, encadrements doivent rester apparentes.
5) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
6) Les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2

Article UAa.11-2 – Toitures

7) 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.
8) L'aspect brillant des matériaux posés en toiture est interdit (ex. : tuiles vernissées).

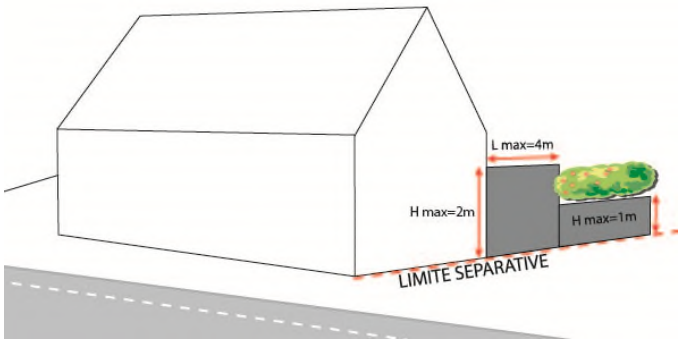
Article UAa.11-3 – Volume

9) 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).

Article UAa.11-4 – Clôtures et abords

10) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
11) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,80 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
12) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
13) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs ou murets de parpaings ou de pierres, murs-bahut, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le Plan règlementaire B et à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par une partie ajourée* et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale.

Schéma illustratif non-opposable :



14) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.
15) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article UAa.13.
16) 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).
17) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UAa.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce, d'hébergement hôtelier ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).

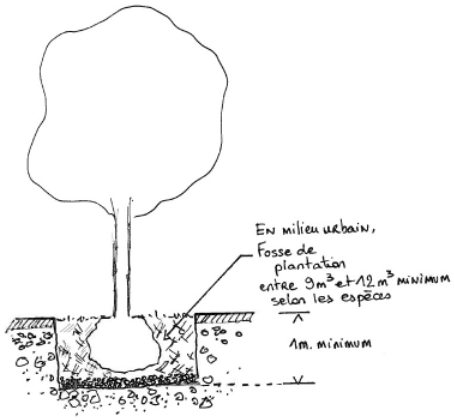
2) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues en-dehors des secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 50m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :
   SP de 0 à 50m² = 1 place minimum / SP de 50 à 100m² = 2 places minimum / SP de 100 à 150m² = 3 places minimum, au-delà de 150m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière.
   b) pour les opérations comprenant 3 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 3 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;
   c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues dans les secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   d) il est exigé une place de stationnement automobile par logement ;
   e) il est exigé 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
4) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
6) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile au minimum pour 3 chambres ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
7) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   b) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   c) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

*ARTICLE UAa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
   En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.

5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

Schéma illustratif non-opposable :



6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UAa.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UAb

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UAb** correspond aux espaces de type centre-ville. 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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaires B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UAb.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*.
3) L'ouverture de carrière.
4) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, 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) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes* et les locaux accessoires*, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau. Les clôtures seront implantées à 3 mètres au minimum des berges des cours d'eau.
3) Les constructions à destination d'activités artisanales*, sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
4) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
6) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
7) Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.
8) Dans les périmètres de protection des commerces et activités de services délimités au Plan règlementaire 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 ».

Accès : ensemble des accès directs à un terrain. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie (espace publique 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.
L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, serviture de passage, etc)

Voirie : ensemble des voies, publiques ou privées, ouverte à la circulation générale. La notion de voie s'apprécie au regard des 2 critères suivants :
- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (minimum 2) et en ce sens permettre la circulation des personnes et véhicules
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (circulation générale) même si la circulation automobile y est réglementée.

ARTICLE UAb.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES***

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation secteorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 UAb.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UAb.4-1- 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.

ARTICLE UAb.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UAb.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UAb.4-4 - Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UAb.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UAb.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE UAb.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

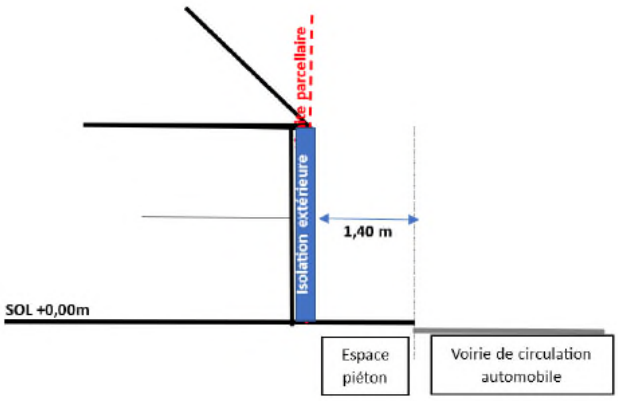
OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait.
2) Les constructions et installations, en dehors de celles prévues au 1 du présent article, doivent être implantées, sur au moins 2/3 de leur façade :
   a) soit à l'alignement* ;
   b) soit en retrait de celui-ci, en s'alignant la construction, la plus proche de l'alignement* implantée sur le ou les terrains contigus;
   c) soit en retrait de 3 mètres ou plus de l'alignement*, pour les constructions dont la façade mesure au moins 15 mètres, sans que celle-ci soit implantée à plus de 20 mètres de l'alignement*.

   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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

Schéma illustratif non opposable



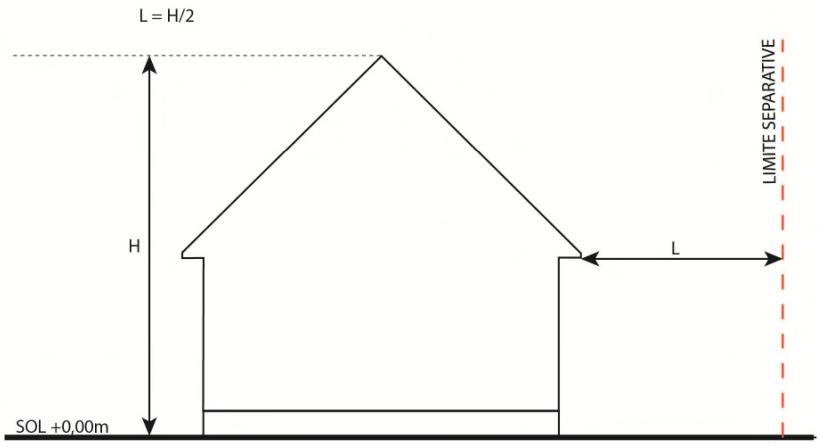
3) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement*. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement.

ARTICLE UAb.7 – 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* dans les conditions prévues au 3 du présent article.
2) Les constructions autorisées autres que celles prévues au 1 du présent article doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales*. En cas de d'implantation en dent creuse* dans une séquence de bâtiments mitoyens, la construction devra s'implanter sur les deux limites séparatives.
3) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 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 suivantes :

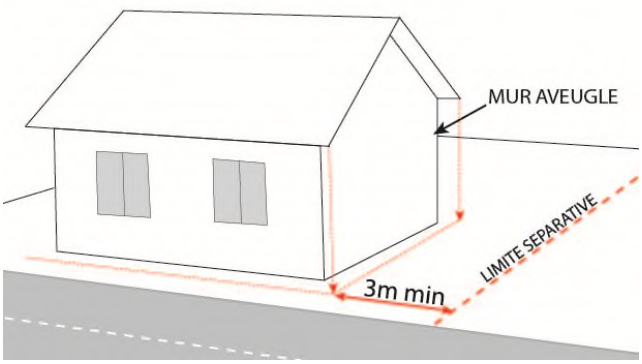
   a) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la dite construction (H);

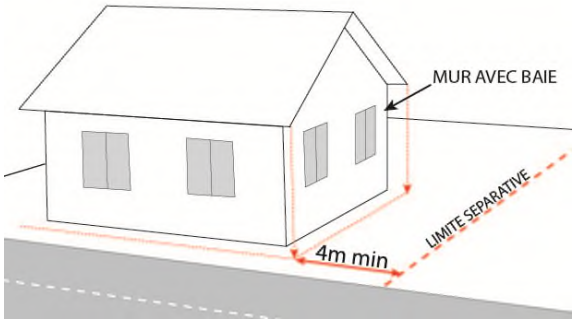
Schéma illustratif non-opposable :



   b) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposable :





4) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UAb.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UAb.9 – EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAb.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) La hauteur maximale des construction est de 18 mètres.
2) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
3) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
4) En aucun cas, la hauteur des constructions dont l'implantation est prévue dans les cônes de vue figurant sur le **Plan règlementaire D** ne peut excéder les valeurs qui y sont indiquées (se reporter à l'article 5 du Titre II du Règlement).
5) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UAb.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : les constructions et installations 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces

derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.

2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UAb.11-1 - Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
4) Les éléments de décor d'une façade tels que moulures, bandeaux, corniches, encadrements doivent rester apparents.
5) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
6) Les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2.

ARTICLE UAb.11-2 - Toitures

7) 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.
8) L'aspect brillant des matériaux posés en toiture est interdit (ex. : tuiles vernissées).

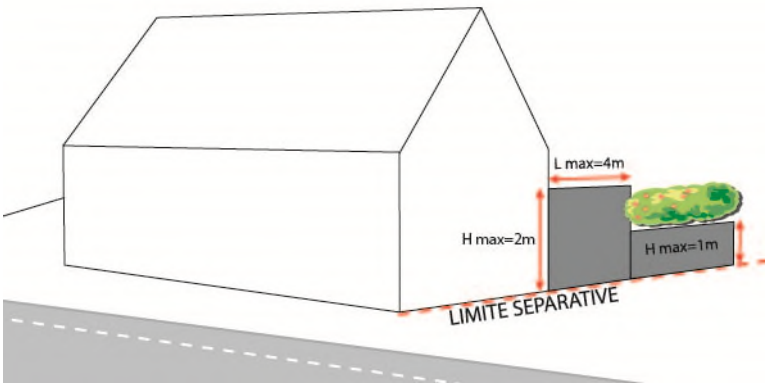
ARTICLE UAb.11-3 - Volume

9) 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).

ARTICLE UAb.11-4- Clôtures et abords

10) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
11) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 mètres, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
12) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs ou murets de parpaings ou de pierres, murs-bahut, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement ou la reconstruction d'un muret existant repéré sur le Plan règlementaire B et à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par une partie ajourée* et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale (voir schéma ci-dessous).

Schéma illustratif non-opposable :



13) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.
14) Les clôtures réalisées en matériaux ajourés ainsi que les clôtures végétales sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.

15) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UAb.13**.
16) 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).
17) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UAb.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues en-dehors des secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 50m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :
   SP de 0 à 50m² = 1 place minimum / SP de 50 à 100m² = 2 places minimum / SP de 100 à 150m² = 3 places minimum, au-delà de 150m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière.
   b) pour les opérations comprenant 3 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 3 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;
   c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues dans les secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   d) il est exigé une place minimum de stationnement automobile par logement ;
   e) il est exigé 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
4) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
6) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile pour 3 chambres ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
7) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   f) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   g) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   h) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UAb.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
   En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

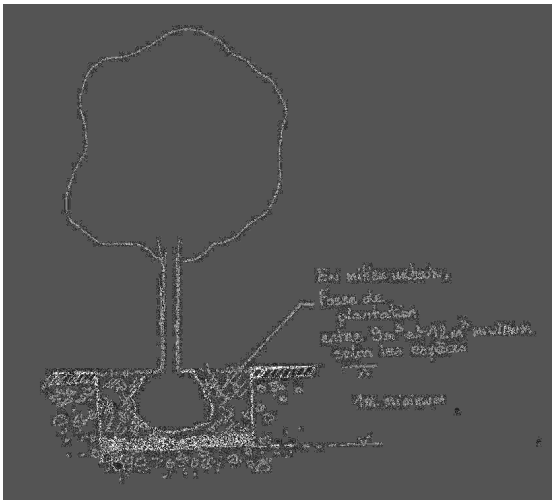


Schéma illustratif non-opposable :

6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UAb.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UAd

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 :*

*a) la zone **UAd-I** correspondant aux centre-villages de morphologie rurale ;*
*b) 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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UAd.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*, 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 loisir*, 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) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes* et les locaux accessoires*, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à destination de commerce*, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 500m² de surface de vente. Pour les commerces déjà existants à la date d'approbation du PLUi une extension de 30% de la surface de vente est autorisée quelques soit la surface de vente initiale.
4) La construction de locaux accessoires* (ex. : abri de jardin) si leur emprise au sol n'excède pas 20m².
5) Les constructions à destination d'activités artisanales* sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
6) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
7) Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
8) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;

b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

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.

ARTICLE UAd.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCES AUX VOIES*

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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.
7) L'aménagement de place de jour* est autorisé dans les conditions fixées par l'article **UAd.6** à raison d'une place par unité foncière et sous réserve que cet aménagement constitue le seul accès véhicule de cette même unité foncière.

ARTICLE UAd.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE UAd.4-1- 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.

ARTICLE UAd.4-2 - Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UAd.4-3 - Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.

6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UAd.4-4 - Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UAd.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UAd.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

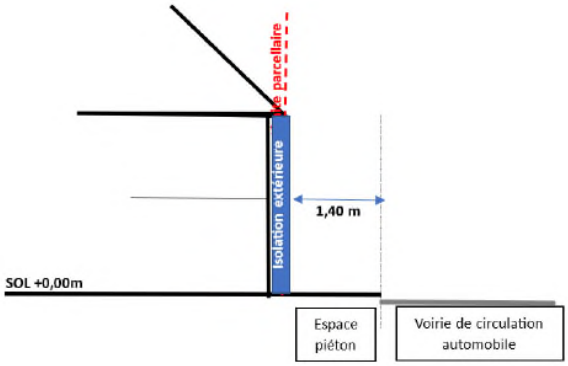
*ARTICLE UAd.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait.
2) Dans la zone **UAd-I**, les constructions et installations, en dehors de celles prévues au 1 du présent article, doivent être implantées :
   a) soit à l'alignement* ;
   b) soit en retrait de celui-ci, en s'alignant sur l'une des constructions contigüe,
   c) soit en retrait de 3 mètres ou plus, sous réserve que cette implantation ne crée pas de rupture dans l'ordonnancement urbain de la rue*.
3) Dans la zone **UAd-II**, les constructions et installations, en dehors de celles prévues au 1 du présent article, doivent être implantées:
   d) soit à l'alignement* ;
   e) soit en retrait de celui-ci, en s'alignant la construction, la plus proche de l'alignement* implantée sur le ou les terrains contigus
   f) soit en retrait de 3 mètres ou plus pour les constructions dont la façade mesure au moins 15 mètres, sans que celle-ci soit implantée à plus de 20 mètres de l'alignement*.

   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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

Schéma illustratif non opposable

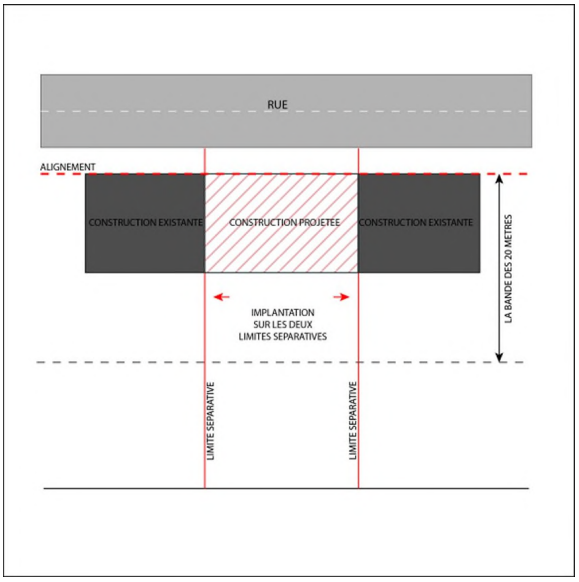


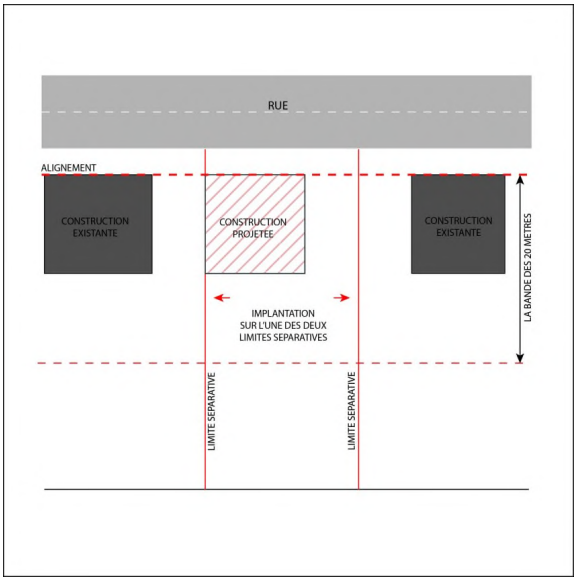
4) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement*. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement, dans le respect des conditions fixées par l'article **UAd.3**.

ARTICLE UAd.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

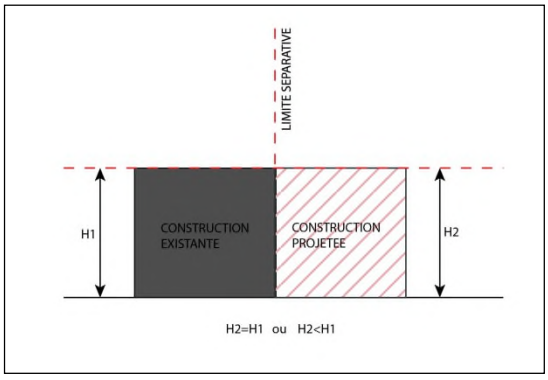
1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 3 du présent article.
2) Les constructions autorisées autres que celles prévues au 1 du présent article, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement*, doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales*.

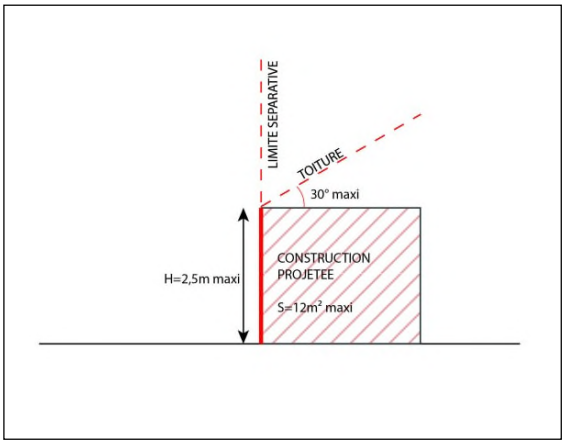
*Implantation sur limites séparatives dans la bande de 20m de l'alignement**





Implantation sur les limites séparatives au-delà de 20m de l'alignement (vision latérale)*

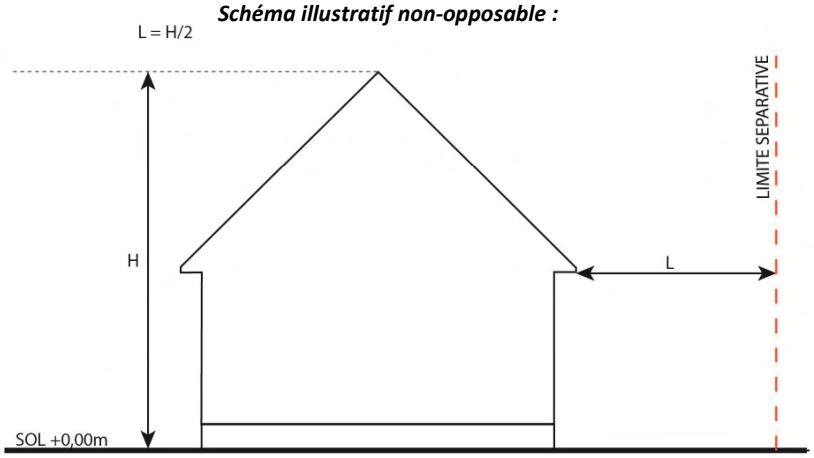




Schémas illustratifs non-opposable :

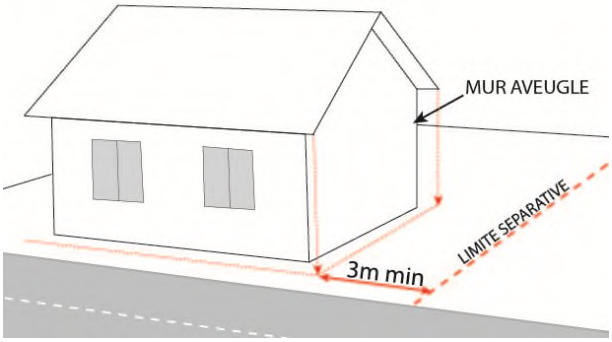
3) Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur en retrait de l'alignement, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales* et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :
   a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
   b) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur à l'égout au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres,
   c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.
4) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 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 suivantes (voir schéma illustratif n°1 et 2 du Règlement) :
   d) 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 la dite construction (H);

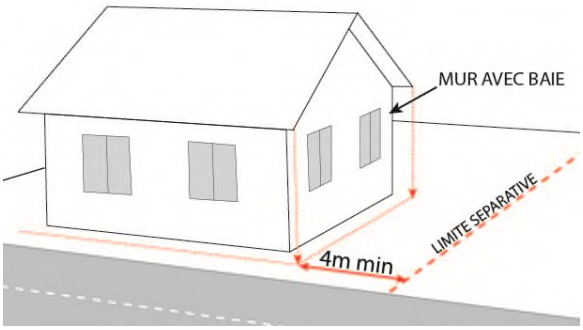
Schéma illustratif non-opposable :



   e) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposable :





   f) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UAd.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UAd.9 – EMPRISE AU SOL*

1) Les constructions et installations à destination de commerces, il n'est pas fixé d'emprise au sol règlementaire.
2) Pour les autres destinations, l'emprise au sol maximale sur un terrain est définie par catégorie de zone comme suit :
   a) dans la zone **UAd-I** : 40% pour les constructions et installations à destination d'habitation et 60% pour les autres destinations ;
   b) dans la zone **UAd-II** : 60% pour toutes les destinations.
3) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 2 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article UAd.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE UAd.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) Pour les bâtiments principaux*, la hauteur maximale est définie par catégorie de zone comme suit :
   a) dans la zone **UAd-I** : 9 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente*, 7,5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate* ;
   b) dans la zone **UAd-II** : 12 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente*, 9 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate*.
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
3) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain
4) Pour les bâtiments annexes*, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 mètres.
5) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UAd.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : les constructions et installations 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UAd.11-1- Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
4) Les éléments de décor d'une façade tels que moulures, bandeaux, corniches, encadrements doivent rester apparentes.
5) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
6) Les enduits seront traités en couleurs de teinte claire, en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront rester apparentes.
7) Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée.
8) les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2

ARTICLE UAd.11-2- Ouvertures

9) Les ouvertures et notamment les fenêtres présenteront une forme verticale à l'exception des baies vitrées*. Celles-ci ne sont cependant autorisées en façade sur rue qu'en cas d'exposition favorable aux apports solaires (orientation globalement au Sud).
10) 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.

ARTICLE UAd.11-3- Toitures

11) La toiture des constructions principales* sera composée d'un ou plusieurs pan présentant une pente d'un angle compris en 35° et 55°. Les toitures végétalisées pourront présenter une pente d'un angle inférieur ou être plates.
12) Lorsque les constructions principales* présentent une toiture en pente, celle-ci sera constituée de matériaux de couleurs rouge ou orange (ex. : tuile "panne flamande" en format petit moule), hormis pour les constructions d'inspiration balnéaire* pour lesquelles des matériaux de couleurs sombres sont autorisés (ex. : bac acier, zinc, ardoises). Voir Nuancier du Règlement. L'aspect brillant (ex. : tuiles vernissées) est interdit.
13) En cas d'extension des constructions principales*, pour les constructions annexes ou en cas de reconstruction après sinistre ou pour réhabilitation, la toiture pourra former une pente identique à celle des constructions principales ou présenter un angle inférieur.
14) Les constructions de type vérandas ou verrières sont autorisées et peuvent présenter un aspect transparent, translucide ou opaque. Elles doivent cependant être le moins visible possible de l'espace public.
15) De légères variations de pente de toiture sont admises sous réserve de la justification d'une bonne intégration dans les volumétries ambiantes.

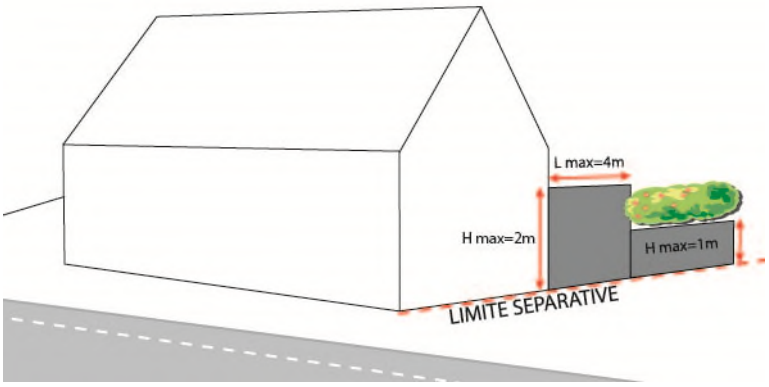
ARTICLE UAd.11-4- Volume

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).

ARTICLE UAd.11-5- Clôtures et abords

17) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
18) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 mètres, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
19) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
20) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs, murets, murs-bahut, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le Plan règlementaire B et à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par une partie ajourée et/ou par des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale. Pour les parties pleines, est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).

Schéma illustratif non-opposable :



21) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.
22) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UAd.13**.
23) 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).
24) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UAd.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues en-dehors des secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt déplacements**) :
   a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 40m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :
   SP de 0 à 40m² = 1 place minimum / SP de 40 à 80m² = 2 places minimum / SP de 80 à 120m² = 3 places minimum, au-delà de 120m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière.
   b) pour les opérations comprenant 5 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;
   c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues dans les secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   d) il est exigé une place de stationnement automobile par logement ;
   e) il est exigé 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action

sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

4) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
6) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile pour 3 chambres ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
7) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   f) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   g) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   h) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UAd.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
   En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

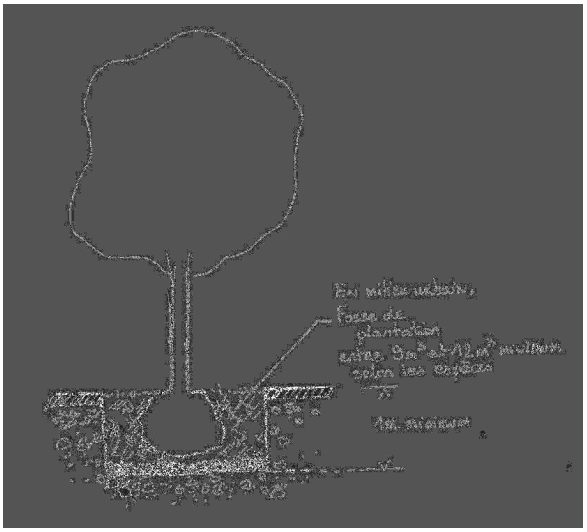


Schéma illustratif non-opposable :

6) Tout espace libre devra être traité de manière perméable.
7) Dans tous projets d'habitation, les espaces verts représenteront au minimum :
   a) En zone **UAd-I**, un coefficient de 0,3;
   b) En zone **UAd–II**, un coefficient de 0,2.

8) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UAd.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UBa

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UBa** correspond aux espaces urbains péricentraux denses. C'est une zone à vocations multiples. Elles se décline en deux catégories :*

*a) La zone **UBa-I** correspondant aux tissus urbains péricentraux de faible hauteur (maisons de ville);*

*b) La zone **UBa-II** correspondant aux tissus urbains péricentraux de moyenne hauteur (maisons de ville hautes et d'immeubles).*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UBa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*, 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 loisir*, 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) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes* et les locaux accessoires*, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à destination de commerce*, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 500m² de surface de vente. Pour les commerces déjà existants à la date d'approbation du PLUi une extension de 30% de la surface de vente est autorisée quelques soit la surface de vente initiale.
4) Les constructions à destination d'activités artisanales* sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
6) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
7) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;

b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

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.

ARTICLE UBa.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES**

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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.
7) L'aménagement de place de jour* est autorisé dans les conditions fixées par l'article UBa 6 à raison d'une place par unité foncière et sous réserve que cet aménagement constitue le seul accès véhicule de cette même unité foncière.

ARTICLE UBa.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE UBa.4-1- 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.

ARTICLE UBa.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UBa.4-3 - Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.

6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UBa.4-4 - Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UBa.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UBa.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

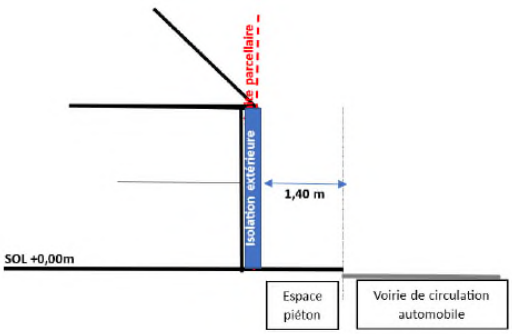
*ARTICLE UBa.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait.
2) Les constructions et installations, en dehors de celles prévues au 1 du présent article, doivent être implantées :
   a) soit à l'alignement* ;
   b) soit en retrait de celui-ci, en s'alignant* sur la construction la plus proche de l'alignement* implantée sur le ou les terrains contigus,
   c) soit en retrait de 4 mètres ou plus de l'alignement*, pour les constructions dont la façade mesure au moins 15 mètres, sans que celle-ci soit implantée à plus de 20 mètres de l'alignement*.

   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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

Schéma illustratif non opposable

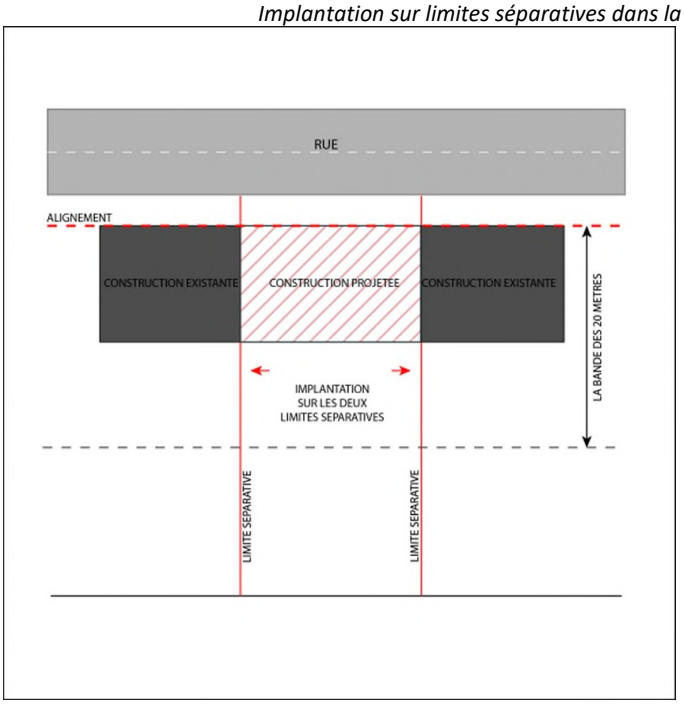


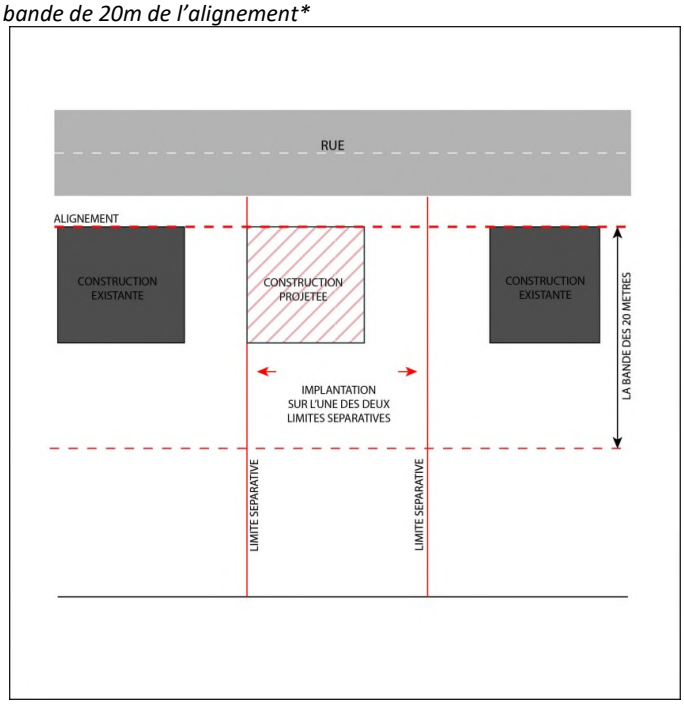
3) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de place de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement, dans le respect des conditions fixées par l'article **UBa.3**.

*ARTICLE UBa.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

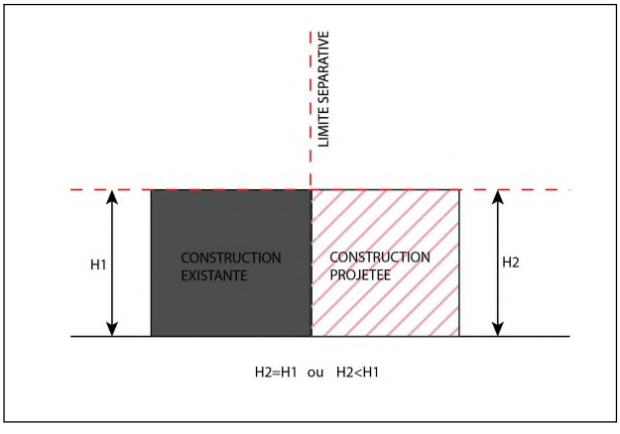
1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 3 du présent article.
2) Les constructions autorisées autres que celles prévues au 1 du présent article, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir l'alignement*, doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en dent creuse* dans une séquence de bâtiments mitoyens, la construction devra s'implanter sur les deux limites séparatives.

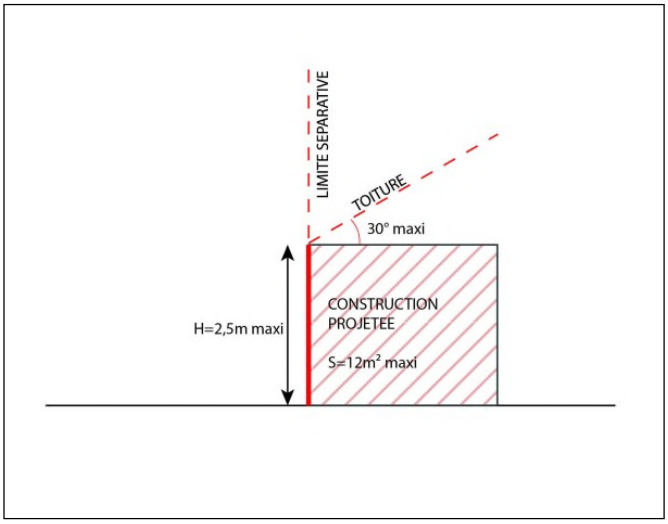
*Implantation sur limites séparatives dans la bande de 20m de l'alignement**





Implantation sur les limites séparatives au-delà de 20m de l'alignement (vision latérale)*





Schémas illustratifs non-opposable :

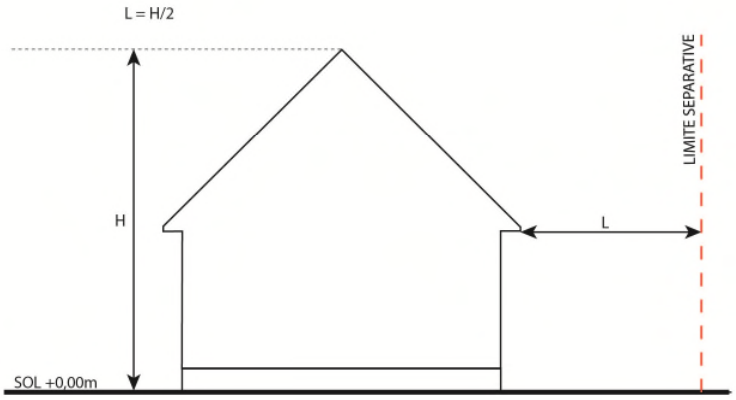
3) Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales* et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
b) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur à l'égout au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres,
c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

4) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 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 suivantes :

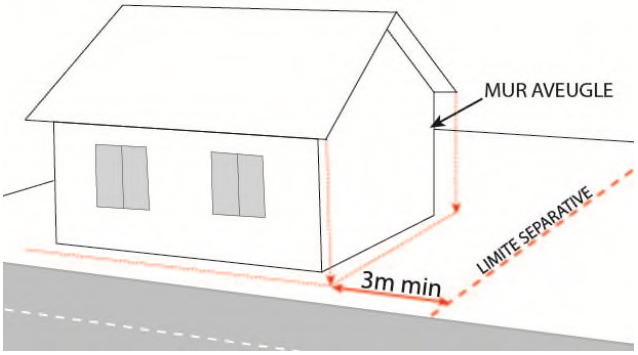
d) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la dite construction (H);

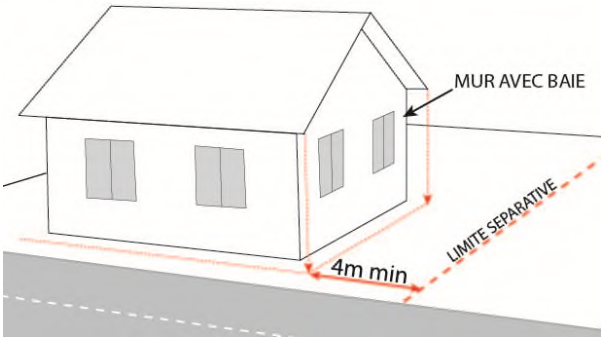
Schéma illustratif non-opposable :



e) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposable :





5) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UBa.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UBa.9 – EMPRISE AU SOL*

1) Pour les constructions et installations à destination de commerces, il n'est pas fixé d'emprise au sol règlementaire.
2) Pour les autres destinations elle est de 80%, sauf dans la zone **UBa-I** où elle est de 60% pour les constructions et installations à destination d'habitation.
3) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée aux alinéas ci-avant du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article UBa.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE UBa.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) Dans la zone **UBa-I**, pour les bâtiments principaux*, la hauteur maximale est de 12 mètres.
2) Dans la zone **UBa-II**, pour les bâtiments principaux*, la hauteur maximale est de 15 mètres.
3) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
4) En aucun cas, la hauteur des constructions dont l'implantation est prévue dans les cônes de vue figurant sur le **Plan règlementaire D-1** ne peut excéder les valeurs qui y sont indiquées (se reporter à l'article 5 du Titre II du présent Règlement).
5) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
6) Pour les bâtiments annexes*, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 mètres
7) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UBa.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : les constructions et installations 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UBa.11-1- Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).

4) Les éléments de décor d'une façade tels que moulures, bandeaux, corniches, encadrements doivent rester apparentes.
5) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
6) les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2

ARTICLE UBa.11-2- Ouvertures

7) 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.
8) L'aspect brillant des matériaux posés en toiture est interdit (ex. : tuiles vernissées).

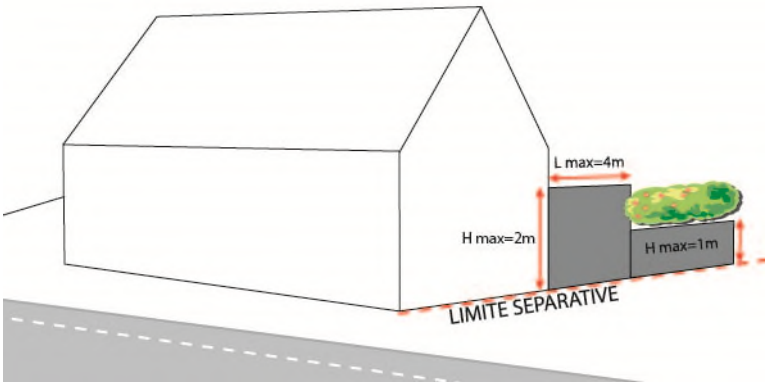
ARTICLE UBa.11-3- Volume

9) 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).

ARTICLE UBa.11-4 - Clôtures et abords

10) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
11) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 mètres, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
12) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
13) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs ou murets de parpaings ou de pierres, murs-bahut, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le **Plan règlementaire B** et à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par des matériaux ajourés et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale (voir schéma illustratif ci-dessous).

Schéma illustratif non-opposable :



14) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.
15) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UBa.13**.
16) 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).
17) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UBa.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues en-dehors des secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 50m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :
   SP de 0 à 50m² = 1 place minimum / SP de 50 à 100m² = 2 places minimum / SP de 100 à 150m² = 3 places minimum, au-delà de 150m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière.
   b) pour les opérations comprenant 3 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 3 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;
   c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues dans les secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   d) il est exigé une place de stationnement automobile par logement ;
   e) il est exigé 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
4) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
6) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile pour 3 chambres ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
7) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   f) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²;
   g) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   h) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

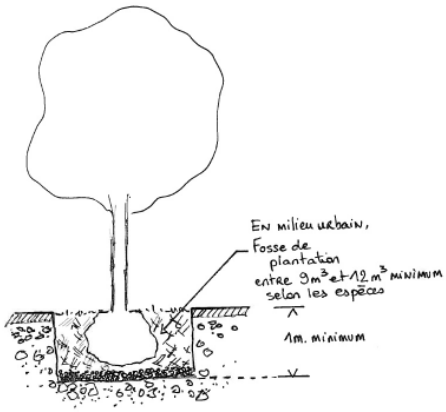
ARTICLE UBa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.

En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain

2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

Schéma illustratif non-opposable :



6) Tout espace libre devra être traité de manière perméable.
7) Dans tous projets d'habitation, les espaces verts représenteront au minimum :
   a) En zone **UBa-I**, un coefficient de 0,2;
   b) En zone **UBa–II**, aucun coefficient n'est fixé.
8) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UBa.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UBb

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UBb** correspond aux espaces de type front urbains. C'est une zone à vocations multiples. Elle se décline en deux catégories :*

*a) La zone **UBb-I** correspondant aux fronts urbains* de faible hauteur (maisons et de petits immeubles);*
*b) La zone **UBb-II** correspondant aux fronts urbains de moyenne hauteur (maisons haute et immeubles de taille moyenne).*
*c) La zone **UBb-III** correspondant aux fronts urbains de grande hauteur (grands immeubles)*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UBb.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'entrepôt*.
3) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles* (par exemple un siège d'exploitation)
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 loisir*, 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) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes* et les locaux accessoires*, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à destination de commerce*, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 300m² de surface de plancher. Pour les commerces déjà existants à la date d'approbation du PLUi une extension de 30% de la surface de vente est autorisée quelques soit la surface de vente initiale.
4) Les constructions à destination d'activités artisanales* sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
6) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
7) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;

b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

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.

ARTICLE UBb.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la conditions de garantir la sécurité de ces derniers (ex : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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.
7) L'aménagement de place de jour* est autorisé dans les conditions fixées par l'article **UBb.6** à raison d'une place par unité foncière et sous réserve que cet aménagement constitue le seul accès véhicule de cette même unité foncière.

ARTICLE UBb.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE UBb.4-1- 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.

ARTICLE UBb.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UBb.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.

6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UBb.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privé, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UBb.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UBb.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

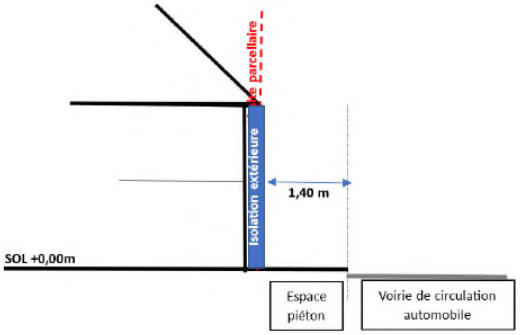
*ARTICLE UBb.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implantées à l'alignement* ou en retrait.
2) Les constructions et installations, en dehors de celles prévues au 1 du présent article, doivent être implantées :
   a) soit à l'alignement* ;
   b) soit en retrait en s'alignant sur la construction la plus proche de l'alignement* implantée sur le ou les terrains contigus.

   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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

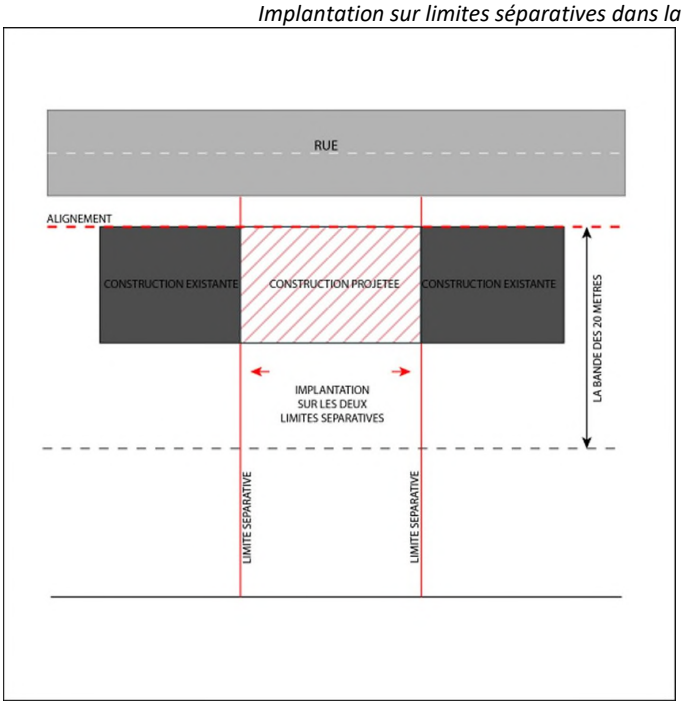
Schéma illustratif non opposable

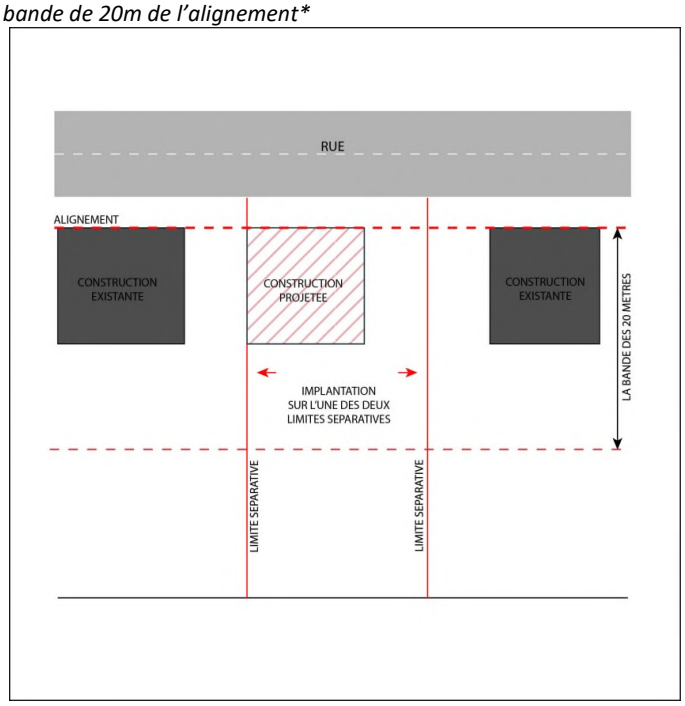


ARTICLE UBb.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

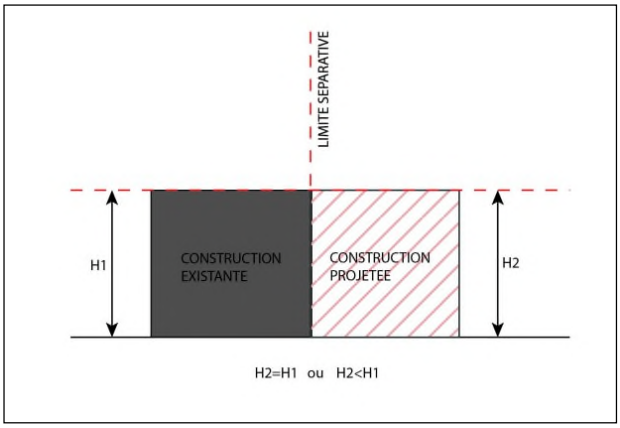
1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 3 du présent article.
2) Les constructions autorisées autres que celles prévues au 1 du présent article, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement*, doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales*.

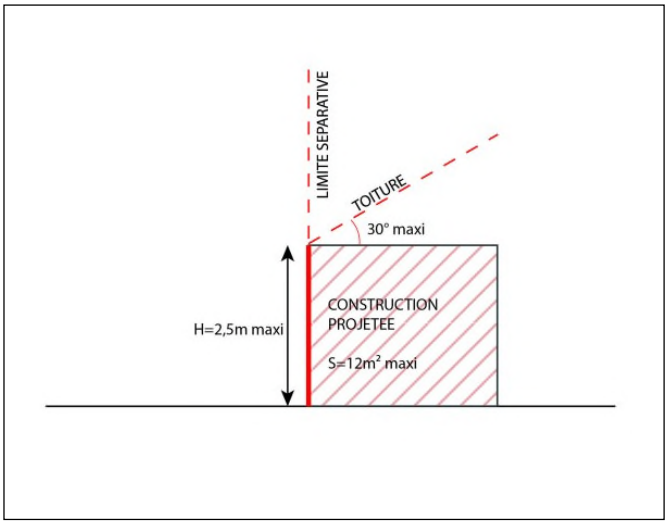
*Implantation sur limites séparatives dans la bande de 20m de l'alignement**





Implantation sur les limites séparatives au-delà de 20m de l'alignement (vision latérale)*





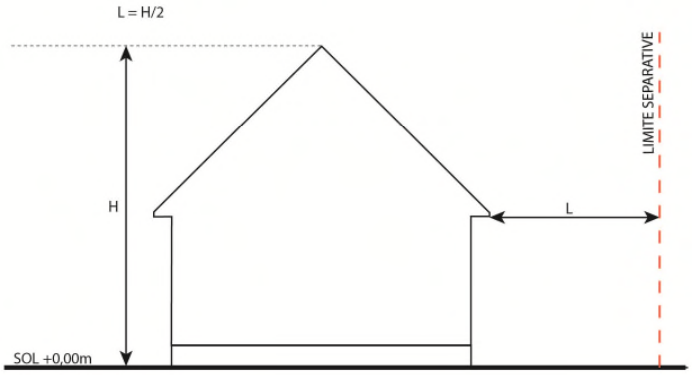
Schémas illustratifs non-opposable :

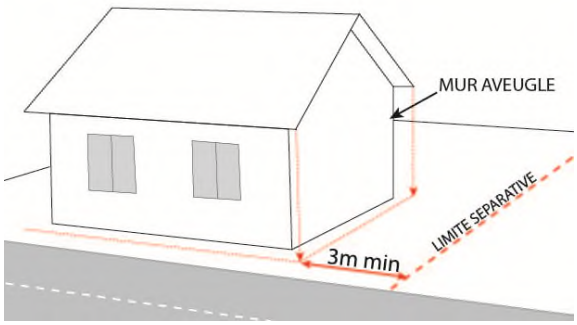
Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales* et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :

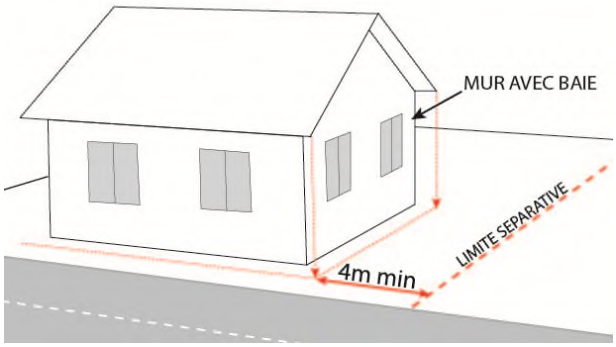
a) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur à l'égout au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres,
b) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

3) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 2 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en conservant des marges d'isolement*, celle-ci ne peuvent être inférieures à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-oppo







4) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UBb.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UBb.9 – EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UBb.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) Dans la zone **UBb-I**, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.
2) Dans la zone **UBb-II**, la hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.
3) Dans la zone **UBb-III**, la hauteur maximale des constructions est de 22 mètres.
4) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
5) En aucun cas, la hauteur des constructions dont l'implantation est prévue dans les cônes de vue figurant sur le **Plan règlementaire D-1** ne peut excéder les valeurs qui y sont indiquées (se reporter à l'article 5 du Titre II du présent Règlement).
6) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
7) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UBb.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : les constructions et installations 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le Plan règlementaire B, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UBb.11-1- Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
4) Les éléments de décor d'une façade tels que moulures, bandeaux, corniches, encadrements doivent rester apparentes.
5) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
6) les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2

ARTICLE UBb.11-2- Toitures

7) 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.
8) L'aspect brillant des matériaux posés en toiture est interdit (ex. : tuiles vernissées).

ARTICLE UBb.11-3- Volume

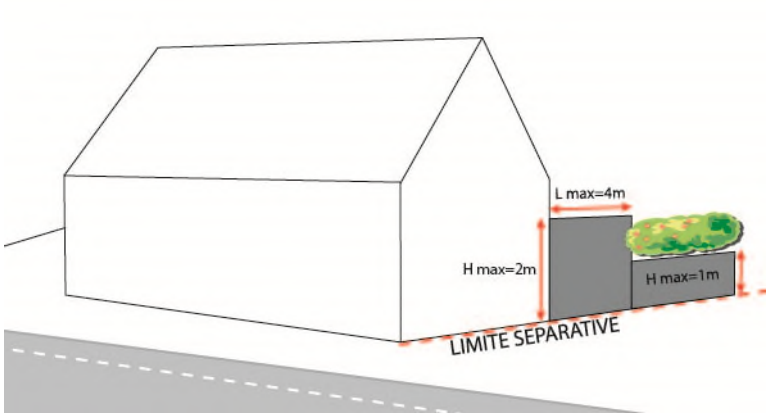
9) Le volume de base pourra être enrichi par le décalage de plans (une ou plusieurs travées) et/ou par l'ajout d'éléments en saillie (ex. : balcon, bow-window, loggia, etc).

ARTICLE UBb.11-4- Clôtures et abords

10) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
11) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 mètres, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.

12) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
13) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs ou murets de parpaings ou de pierres, murs-bahut, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le **Plan règlementaire B** et à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par une partie ajourée* et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale (voir schéma illustratif ci-dessous).

Schéma illustratif non-opposable :



14) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.
15) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UBb.13**.
16) 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).
17) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UBb.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues en-dehors des secteurs figurant l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 50m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :
   SP de 0 à 50m² = 1 place minimum / SP de 50 à 100m² = 2 places minimum / SP de 100 à 150m² = 3 places minimum, au-delà de 150m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière.
   b) pour les opérations comprenant 3 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 3 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;
   c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant

l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues dans les secteurs figurant l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   d) il est exigé une place de stationnement automobile par logement ;
   e) il est exigé 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
4) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
6) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 30m² de surface de plancher.
7) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   f) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   g) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   h) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UBb.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
   En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

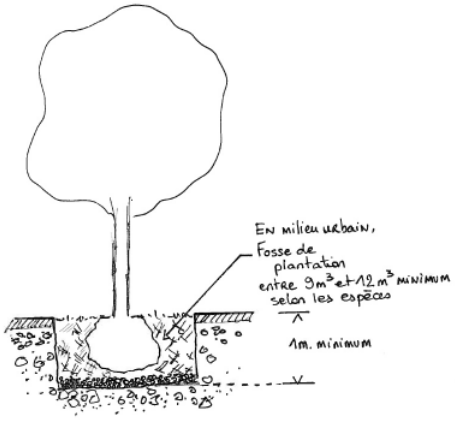


Schéma illustratif non-opposable :

6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UBb.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UCa

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UCa** correspond aux espaces urbains d'habitat groupé. 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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, C, et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UCa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'entrepôt*.
3) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
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 loisir*, 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) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes* et les locaux accessoires*, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à destination de commerce*, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 150m² de surface de plancher. Pour les commerces déjà existants à la date d'approbation du PLUi une extension de 30% de la surface de vente est autorisée quelques soit la surface de vente initiale.
4) Les constructions à destination d'activités artisanales* sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
6) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
7) Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.

ARTICLE UCa.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCES AUX VOIES*

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la conditions de garantir la sécurité de ces derniers (ex : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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.
7) L'aménagement de place de jour* est autorisé dans les conditions fixées par l'article UCa 6 à raison d'une place par unité foncière et sous réserve que cet aménagement constitue le seul accès véhicule de cette même unité foncière.

ARTICLE UCa.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UCa.4-1- 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.

ARTICLE UCa.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UCa.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UCa.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UCa.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UCa.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

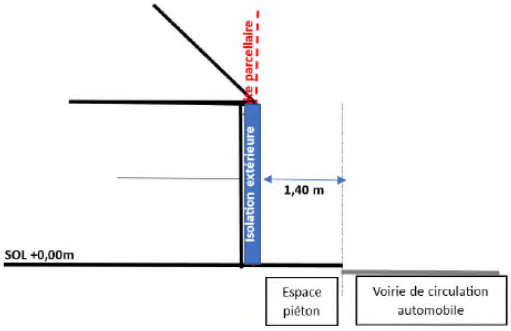
*ARTICLE UCa.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implantées à l'alignement* ou en retrait.
2) Les constructions et installations, en dehors de celles prévues au 1 du présent article, doivent être implantées,:
   a) soit à l'alignement* ;
   b) soit en retrait de 4 mètres ou plus de l'alignement, sans s'implanter au-delà de 20 mètres de celui-ci.

   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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

   Schéma illustratif non opposable

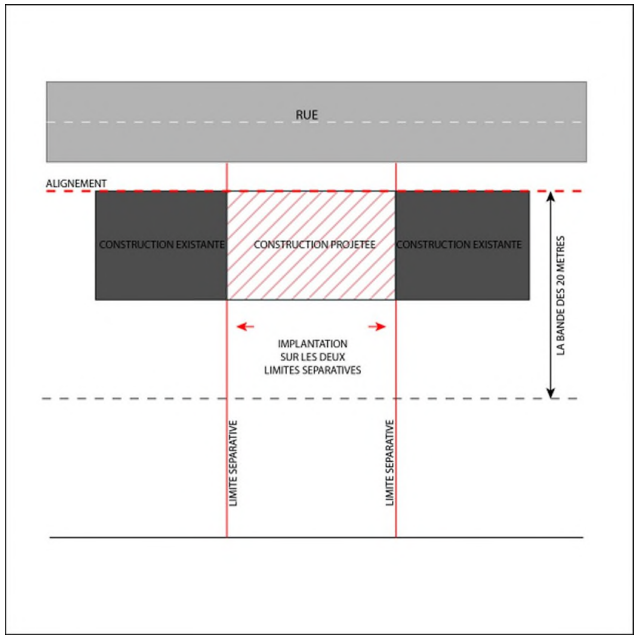


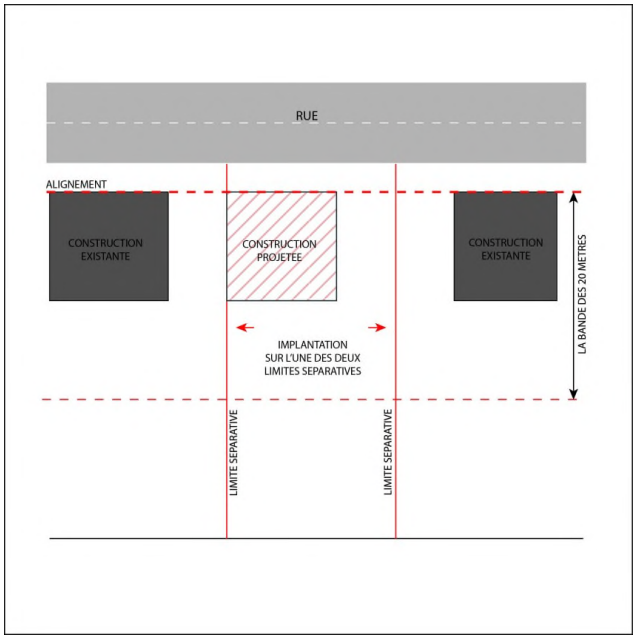
3) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement*. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement dans le respect des conditions fixées par l'article UCa.3

ARTICLE UCa.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

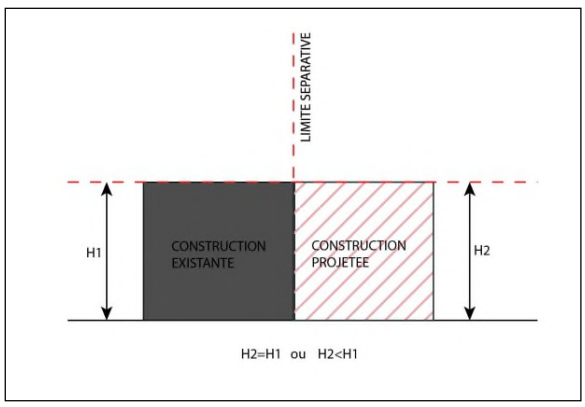
1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 3 du présent article.
2) Les constructions autorisées autres que celles prévues au 1 du présent article, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement*, doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales*. Lorsqu'une construction d'habitation existe déjà sur le terrain contigu en étant implantée sur la limite parcellaire qui sépare les deux terrains, la nouvelle construction devra s'implanter sur cette même limite.
   Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales* et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :
   a) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur à l'égout au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres ;
   b) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
   c) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres, lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

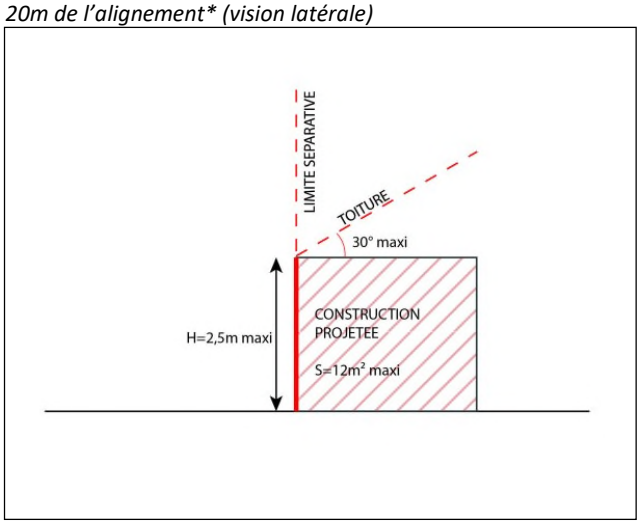
*Implantation sur limites séparatives dans la bande de 20m de l'alignement**





Implantation sur les limites séparatives au-delà de 20m de l'alignement (vision latérale)*



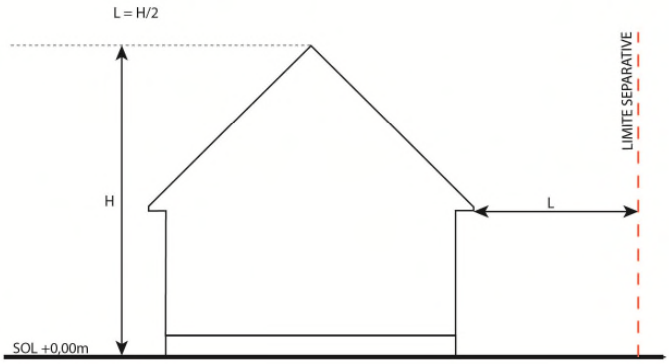


Schémas illustratifs non-opposable :

3) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 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 suivantes (voir schémas illustratifs 1 et 2 à la fin du Règlement)

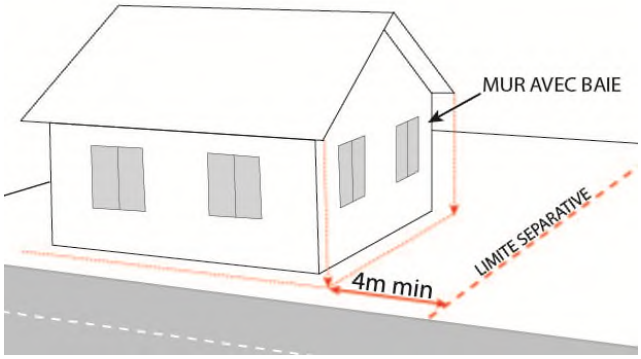
d) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la dite construction (H);

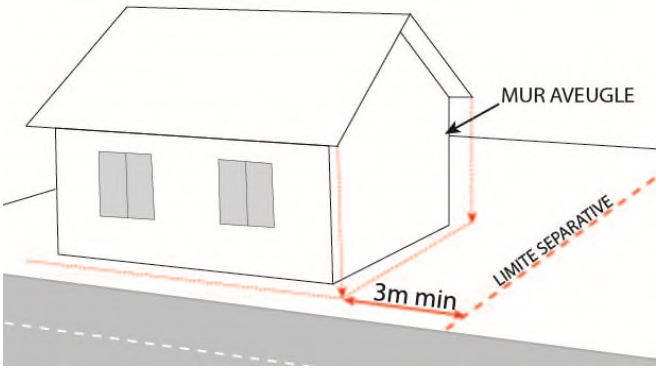
Schéma illustratif non-opposable :



e) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposable :





4) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UCa.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UCa.9 – EMPRISE AU SOL*

1) L'emprise au sol maximale sur un terrain est de 60% pour les projets d'habitation.
2) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 1 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article UCa.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE UCa.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) Pour les bâtiments principaux*, la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente* et de 7,5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate* ;
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
3) Pour les bâtiments annexes*, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 mètres.
4) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
5) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UCa.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UCa.11-1- Murs de façades et murs apparents

1) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
2) Les éléments de décor d'une façade tels que moulures, bandeaux, corniches, encadrements doivent rester apparentes.
3) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
4) Hormis pour le recouvrement de dispositifs d'isolation extérieure, le bardage* est interdit sur les façades principales des constructions si elles sont visibles depuis le domaine public.
5) Les enduits seront traités en couleur de teinte claire, en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront restés apparentes.
6) Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée.
7) les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2

ARTICLE UCa.11-2- Ouvertures

8) 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.

ARTICLE UCa.11-3- Toitures

9) La toiture des constructions principales* sera composée d'un ou plusieurs pan présentant une pente d'un angle compris en 35° et 55°. Les toitures végétalisées pourront présenter un angle inférieur ou être plates.
10) Lorsque les constructions principales* présentent une toiture en pente, celle-ci sera constituée de matériaux de couleurs rouge ou orange (ex. : tuile "panne flamande" en format petit moule), hormis pour les constructions d'inspiration balnéaire* pour lesquelles des matériaux de couleurs sombres sont autorisés (ex. : bac acier, zinc, ardoises). Voir Nuancier du Règlement. L'aspect brillant (ex. : tuiles vernissées) est interdit. Néanmoins, lorsque l'environnement bâti du terrain de la construction envisagée présente une dominante de couleur de toitures différente, les constructions nouvelles pourront s'en inspirer.
11) En cas d'extension des constructions principales*, pour les constructions annexes ou en cas de reconstruction après sinistre ou pour réhabilitation, la toiture pourra former une pente identique à celle des constructions principales ou présenter un angle inférieur.
12) Les constructions de type vérandas ou verrières sont autorisées et peuvent présenter un aspect transparent, translucide ou opaque. Elles doivent cependant être le moins visible possible de l'espace public.
13) De légères variations de pente de toiture sont admises sous réserve de la justification d'une bonne intégration dans les volumétries ambiantes.

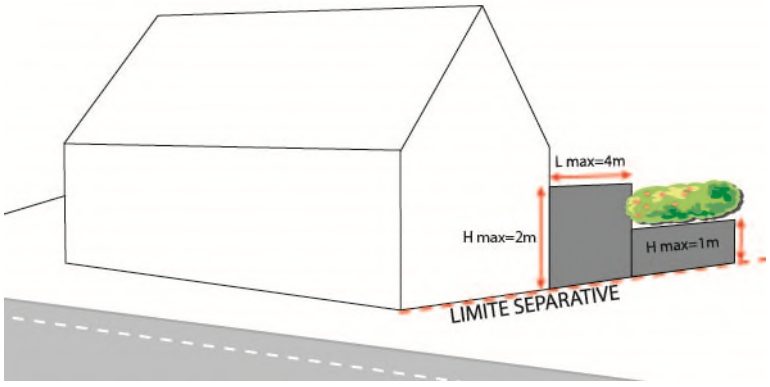
ARTICLE UCa.11-4- Volume

14) 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).

ARTICLE UCa.11-5- Clôtures et abords

15) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
16) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 mètres, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
17) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
18) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs ou murets de parpaings ou de pierres, murs-bahut, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le **Plan règlementaire B et** à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complété par une partie ajourée et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale (voir schéma illustratif ci-dessous) :

Schéma illustratif non-opposable :



19) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.
20) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UCa.13**.

21) 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).
22) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UCa.12 – STATIONNEMENT

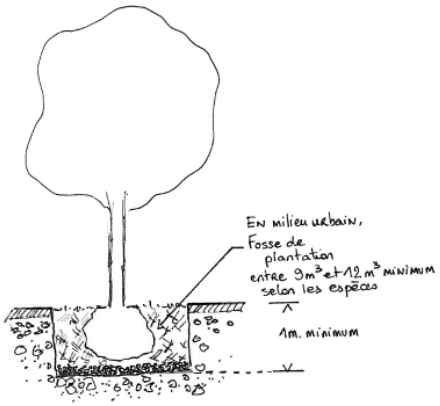
OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues en-dehors des secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 40m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :
   SP de 0 à 40m² = 1 place minimum / SP de 40 à 80m² = 2 places minimum / SP de 80 à 120m² = 3 places minimum, au-delà de 120m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière.
   b) pour les opérations comprenant 5 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;
   c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues dans les secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   d) il est exigé une place de stationnement automobile par logement ;
   e) il est exigé 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
4) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
6) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 30m² de surface de plancher.
7) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   f) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   g) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   h) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UCa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
   En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

Schéma illustratif non-opposable :



6) Tout espace libre devra être traité de manière perméable.
7) Dans tous projets d'habitation, les espaces verts représenteront au minimum un coefficient de 0,2.
8) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UCa.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UCb

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UCb** correspond aux espaces urbains d'habitat indépendant. C'est une zone à vocation principale d'habitat. Elle se décline en quatre catégories :*

*a) La zone **UCb-I** correspondant aux tissus urbains de parc boisé habité ;*
*b) La zone **UCb-II** correspondant aux tissus urbains d'habitat aéré ;*
*c) La zone **UCb-III** correspondant aux tissus urbains pavillonnaires paysagées ;*
*d) La zone **UCb-IV** Correspondant aux tissus urbains pavillonnaires denses.*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UCb.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'entrepôt*.
3) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
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 loisir*, 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) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

ARTICLE UCb.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1) Les constructions à destination de commerce*, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 150m² de surface de vente. Pour les commerces déjà existants à la date d'approbation du PLUi une extension de 30% de la surface de vente est autorisée quelques soit la surface de vente initiale.
2) Les constructions à destination d'activités artisanales*, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
3) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
4) Les installations relevant du régime des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
6) Le stationnement des caravanes, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.

ARTICLE UCb.3 – ACCÈS ET VOIRIES*

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
1) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
2) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles(ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
3) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
4) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la conditions de garantir la sécurité de ces derniers (ex : marquage au sol, matériaux particuliers).
5) 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.
6) L'aménagement de place de jour* est autorisé dans les conditions fixées par l'article UCb 6 à raison d'une place par unité foncière et sous réserve que cet aménagement constitue le seul accès véhicule de cette même unité foncière.

ARTICLE UCb.4 – RÉSEAUX

ARTICLE UCb.4-1- 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.

ARTICLE UCb.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UCb.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UCb.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UCb.4-5 – Réseaux de communications électroniques

13) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
14) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
15) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UCb.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

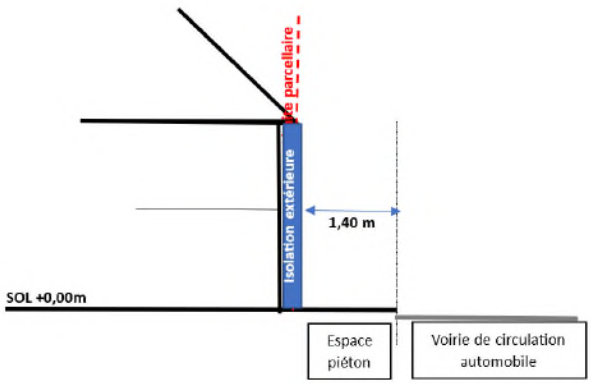
*ARTICLE UCb.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait.
2) Les constructions et installations doivent être implantées comme suit :
   a) dans les zones **UCb-I, UCb-II et UCb-III** : en retrait de 3 mètres ou plus de l'alignement*.
   b) dans la zone **UCb-IV** : soit à l'alignement*, soit en retrait de 3 mètres ou plus de l'alignement*.

   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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

Schéma illustratif non opposable

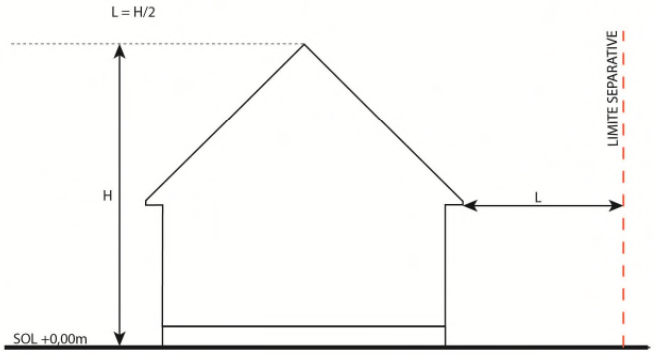


3) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation de toute construction doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge, ce recul minimal est de 5 mètres pour les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 12 m². Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la berge.
4) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement*. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement dans le respect des conditions fixées par l'article **UCb.3**.

*ARTICLE UCb.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

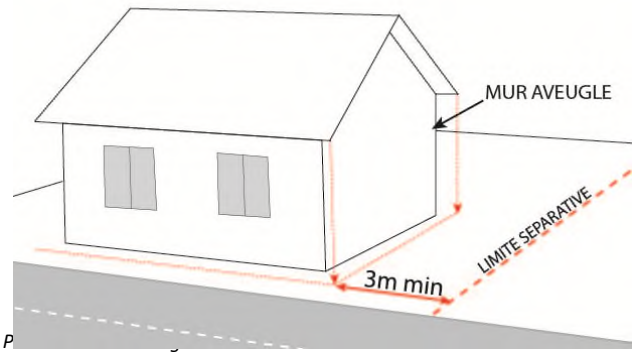
1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 3 du présent article.
2) Pour les constructions autorisées dans la zone autres que celles prévues au 1 du présent article, elles ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, que dans le respect des conditions suivantes non cumulatives :
   a) Lorsqu'il s'agit de l'extension de constructions déjà édifiées sur les limites séparatives ;
   b) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur à l'égout au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres ;
   c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants ;
   d) pour s'adosser à une construction existante ou réalisée simultanément.
3) En dehors des cas énoncés au 2 du présent article, les constructions ou les extensions des constructions existantes doivent s'implanter avec des marges d'isolement avec les limites séparatives, selon les dispositions suivantes (voir schémas illustratifs 1 et 2 à la fin du règlement) :
   a) 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 la dite construction (H) ;

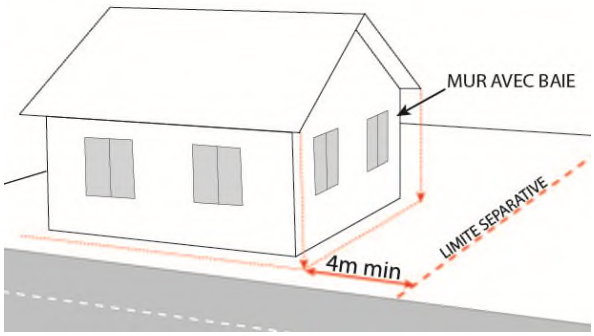
Schéma illustratif non-opposable :



   b) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle. ;

Schémas illustratifs non-opposable :





c) en cas de limites séparatives contigüe avec la limite foncière d'un golf, un recul de 8 mètres pour les constructions sans élévations (ex.: aires de stationnement, piscines) et de 15 mètres pour les habitations devra être conservé.
Dans le secteur du « Grand Parc d'Hardelot » indiqué au plan règlementaire B, il pourra être admis une continuité avec l'existant en cas de nouvelle construction d'habitation.

4) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UCb.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UCb.9 – EMPRISE AU SOL*

1) L'emprise au sol maximale sur un terrain est définie par catégorie de zone comme suit :
   a) dans les zones **UCb-I** et **UCb-II** : 20% pour toutes les constructions en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
   b) dans la zone **UCb-III** : 30% pour toutes les constructions en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
   c) dans la zone **UCb-IV** : 60% pour toutes les constructions en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
2) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 1 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article UCb.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE UCb.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) Dans les zones **UCb-I**, **UCb-II**, **UCb-III** la hauteur maximale des bâtiments principaux* est de 10 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente* et de 7,5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate*.
2) Dans la zone **UCb-IV** la hauteur maximale des bâtiments principaux* est de 12 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente* et de 9 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate*.
3) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
4) Pour les bâtiments annexes*, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 mètres.
5) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
6) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UCb.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.

2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UCb.11-1- Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
4) Les éléments de décor d'une façade tels que moulures, bandeaux, corniches, encadrements doivent rester apparentes.
5) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
6) Hormis pour le recouvrement de dispositifs d'isolation extérieure, le bardage* est interdit sur les façades principales des constructions si elles sont visibles depuis le domaine public.
7) Les enduits seront traités en couleur de teinte claire, en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront restés apparentes.
8) Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée.
9) Les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2.

ARTICLE UCb.11-2- Ouvertures

10) 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.

ARTICLE UCb.11-3- Toitures

11) La toiture des constructions principales* en dehors du cas des constructions d'inspiration balnéaire* sera composée d'un ou plusieurs pan présentant une pente d'un angle compris en 35° et 55°. Les toitures végétalisées pourront présenter une pente d'une angle inférieur ou être plates. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'inspiration balnéaire*.
12) Lorsque les constructions principales* présentent une toiture en pente, celle-ci sera constituée de matériaux de couleurs rouge ou orange (ex. : tuile "panne flamande" en format petit moule), hormis pour les constructions d'inspiration balnéaire* pour lesquelles des matériaux de couleurs sombres sont autorisés (ex. : bac acier, zinc, ardoises). Voir Nuancier du Règlement. L'aspect brillant (ex. : tuiles vernissées) est interdit. Néanmoins, lorsque l'environnement bâti du terrain de la construction envisagée présente une dominante de couleur de toitures différente, les constructions nouvelles pourront s'en inspirer
13) En cas d'extension des constructions principales*, pour les constructions annexes ou en cas de reconstruction après sinistre ou pour réhabilitation, la toiture pourra former une pente identique à celle des constructions principales ou présenter un angle inférieur.
14) Les constructions de type vérandas ou verrières sont autorisées et peuvent présenter un aspect transparent, translucide ou opaque. Elles doivent cependant être le moins visible possible de l'espace public.
15) De légères variations de pente de toiture sont admises sous réserve de la justification d'une bonne intégration dans les volumétries ambiantes.

ARTICLE UCb.11-4- Volume

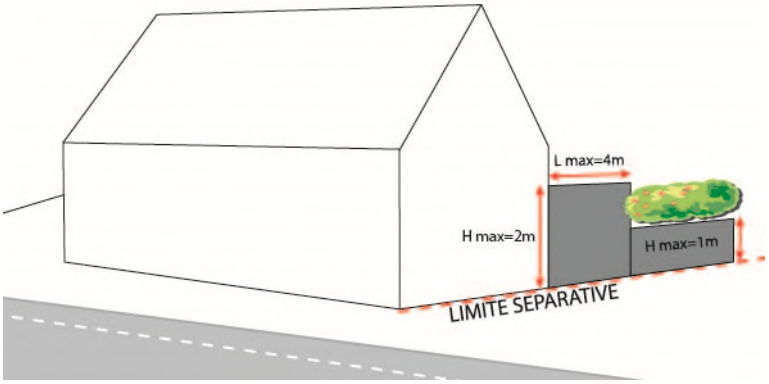
16) Le volume de base pourra être enrichi par le décalage de plans (une ou plusieurs travées) et/ou par l'ajout d'éléments en saillie (ex. : balcon, bow-window, loggia, etc).

ARTICLE UCb.11-5- Clôtures et abords

17) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
18) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 mètres, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
19) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
20) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs ou murets de parpaings ou de pierres, murs-bahut, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieur repéré sur le **Plan règlementaire B et** à l'exception des pilastres et

des poteaux. Elle peut être complété par une partie ajourée et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale.

Schéma illustratif non-opposable :



21) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.
22) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UCb.13**.
23) 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).
24) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UCb.12 – STATIONNEMENT

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 nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues en-dehors des secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 40m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :
   SP de 0 à 40m² = 1 place minimum / SP de 40 à 80m² = 2 places minimum / SP de 80 à 120m² = 3 places minimum, au-delà de 120m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière;
   b) pour les opérations comprenant 5 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;
   c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues dans les secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :

d) il est exigé une place de stationnement automobile par logement ;
e) il est exigé 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

4) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 100m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
6) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 30m² de surface de plancher.
7) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   f) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   g) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   h) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UCb.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
   En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

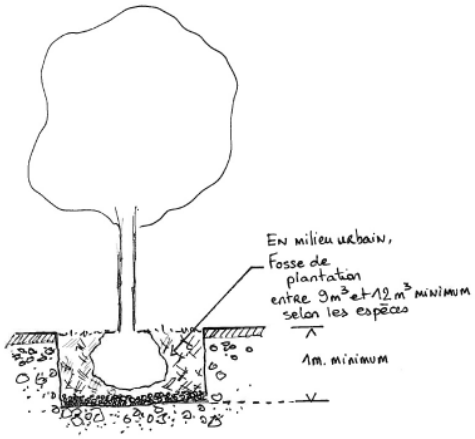


Schéma illustratif non-opposable :

6) Tout espace libre devra être traité de manière perméable.
7) Dans tous projets d'habitation, les espaces verts représenteront au minimum :

a) En zone **UCb-I**, un coefficient de 0,5 ;
b) En zone **UCb–II**, un coefficient de 0,4 ;
c) En zone **UCb-III**, une coefficient de 0,3 ;
d) En zone **UCb IV**, un coefficient de 0,2.

8) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UCb.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UCc

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UCc** correspond aux ensembles urbains d'habitat collectif. C'est une zone à vocation principale d'habitat. Elle se décline en trois catégories :*

*a) La zone **UCc-I** correspondant aux ensembles d'immeubles de petite taille ;*
*b) La zone **UCc-II** correspondant aux ensembles d'immeubles de taille moyenne ;*
*c) La zone **UCc-III** correspondant aux ensembles d'immeubles de grande taille.*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UCc.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'entrepôt*.
3) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*, en dehors des bureaux qui y sont liés (par exemple un siège d'exploitation).
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 loisir*, 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) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

ARTICLE UCc.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes* et les locaux accessoires*, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à destination de commerce*, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 300m² de surface de vente. Pour les commerces déjà existants à la date d'approbation du PLUi une extension de 30% de la surface de vente est autorisée quelques soit la surface de vente initiale.
4) La construction d'abris de jardin si leur emprise au sol n'excède pas 15m² par abri.
5) Les constructions à destination d'activités artisanales* sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
6) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
7) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
8) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;

b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

9) Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.

ARTICLE UCc.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser sur les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à conditions de garantir la sécurité de ces derniers (ex : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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.
7) L'aménagement de place de jour* est autorisé dans les conditions fixées par l'article **UCc-6** à raison d'une place par unité foncière et sous réserve que cet aménagement constitue le seul accès véhicule de cette même unité foncière.

ARTICLE UCc.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UCc.4-1- 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.

ARTICLE UCc.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UCc.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.

6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UCc.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UCc.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UCc.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

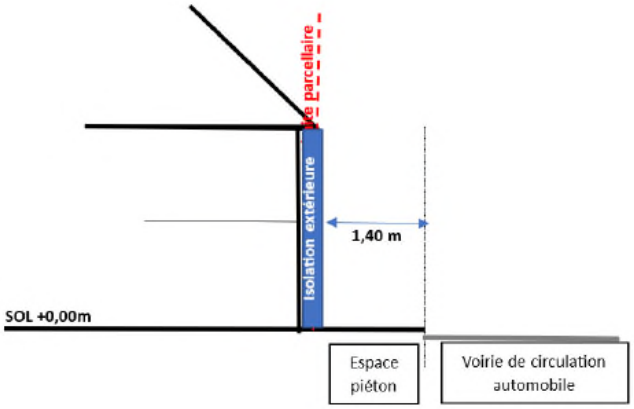
Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE UCc.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations doivent s'implantées à l'alignement* ou en retrait.
2) 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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

Schéma illustratif non opposable

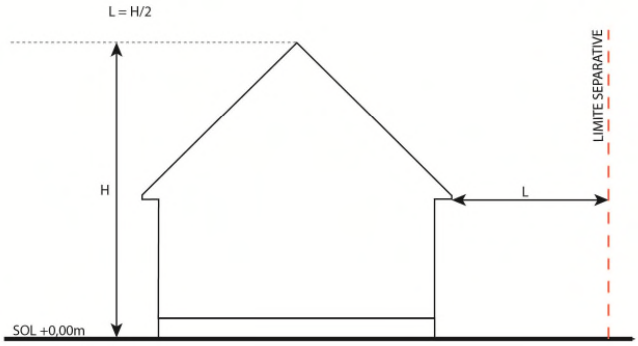


3) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement*. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement, dans le respect des conditions fixées par l'article UCc.3.

ARTICLE UCc.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

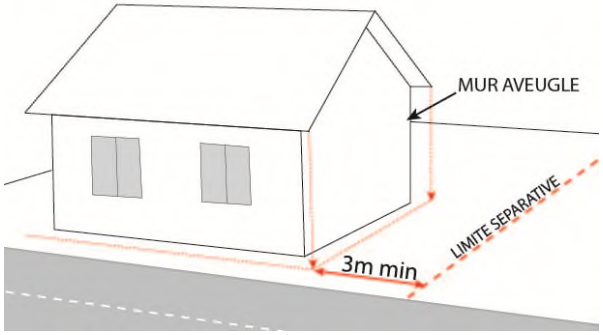
1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 2 du présent article.
2) Dans le cas où les construction sont implantées avec des marges d'isolement avec les limites séparatives, elles doivent respectée les dispositions suivantes :
   a) 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 la dite construction (H).

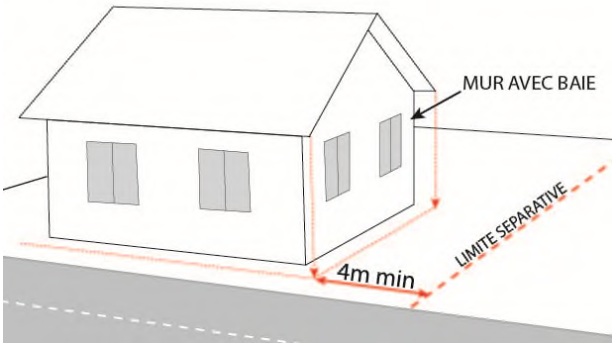
Schéma illustratif non-opposable :



   b) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposable :





3) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UCc.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UCc.9 – EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UCc.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) Dans la zone **UCc-I**, la hauteur maximale des bâtiments principaux* est de 15 mètres.
2) Dans la zone **UCc-II**, la hauteur maximale des bâtiments principaux* est de 21 mètres.
3) Dans la zone **UCc-III**, la hauteur maximale des bâtiments principaux* est de 24 mètres.
4) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
5) Pour les bâtiments annexes*, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 mètres.
6) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
7) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UCc.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UCc.11-1- Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
4) Les éléments de décor d'une façade tels que moulures, bandeaux, corniches, encadrements doivent rester apparentes.
5) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
6) Les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2

ARTICLE UCc.11-2- Toitures

7) 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.
8) L'aspect brillant des matériaux posés en toiture est interdit (ex. : tuiles vernissées).

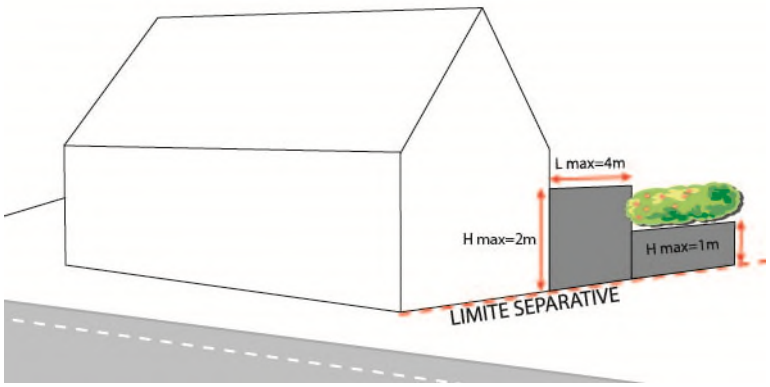
ARTICLE UCc.11-3- Volume

9) 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).

ARTICLE UCc.11-4- Clôtures et abords

10) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
11) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,80 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
12) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
13) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs ou murets de parpaings ou de pierres, murs-bahut, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le Plan règlementaire B **et** à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par une partie ajourée* et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale (voir schéma illustratif ci-dessous).

Schéma illustratif non-opposable :



14) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.
15) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UCc.13**.
16) 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).
17) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UCc.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues en-dehors des secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :

a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 40m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :
SP de 0 à 40m² = 1 place minimum / SP de 40 à 80m² = 2 places minimum / SP de 80 à 120m² = 3 places minimum, au-delà de 120m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière.

b) pour les opérations comprenant 5 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;

c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues dans les secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :

d) il est exigé une place de stationnement automobile par logement ;

e) il est exigé 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

4) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.

5) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.

6) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 30m² de surface de plancher.

7) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

f) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

g) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

h) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

*ARTICLE UCc.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain

2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.

3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.

4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.

5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

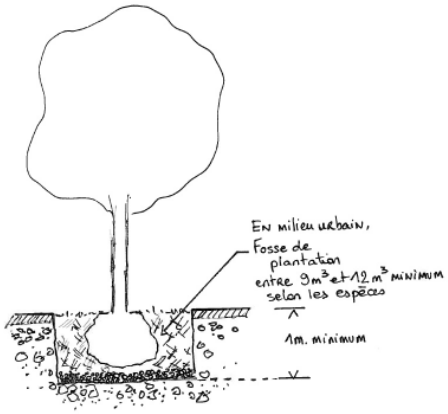


Schéma illustratif non-opposable :

6) Pour tout projet d'habitation, les espaces verts représenteront un coefficient de 0,4 rapporté à l'ensemble de la zone.
7) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UCc.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.
Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UCd

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UCd** correspond aux espaces urbains résidentiels de formes multiples. C'est une zone à vocation principale d'habitat. Elle se décline en deux catégories :*

*a) La zone **UCd-I** : correspondant aux tissus urbains résidentiels de formes mixtes de faible densité (habitat individuel);*

*b) La zone **UCd-II** : correspondant aux tissus urbains résidentiels de formes mixtes de densité moyenne (habitat individuel et collectif).*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UCd.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*, 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 loisir*, 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) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes* et les locaux accessoires*, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à destination de commerce* sont autorisées, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 150m² de surface de vente. Pour les commerces déjà existants à la date d'approbation du PLUi, une extension de 30% de la surface de vente est autorisée, quelque soit la surface de vente initiale.
4) Les constructions à destination d'activités artisanales* sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
6) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
7) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :

a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

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.

ARTICLE UCd.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la conditions de garantir la sécurité de ces derniers (ex : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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.
7) L'aménagement de place de jour* est autorisé dans les conditions fixées par l'article UCd 6 à raison d'une place par unité foncière et sous réserve que cet aménagement constitue le seul accès véhicule de cette même unité foncière.

ARTICLE UCd.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE UCd.4-1- 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.

ARTICLE UCd.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UCd.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).

5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UCd.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UCd.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UCd.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

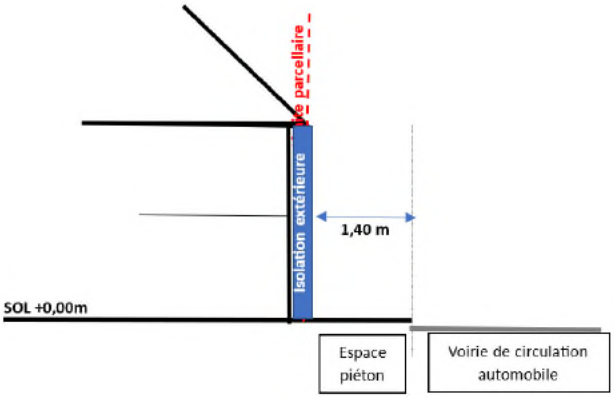
*ARTICLE UCd.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait.
2) Les constructions et installations, en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées,:
   a) soit à l'alignement des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être,
   b) soit en retrait de celles-ci, en s'alignant sur l'une des constructions contiguës, la plus proche de l'alignement,
   c) soit à 3 mètres ou plus des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être.

   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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

Schéma illustratif non opposable

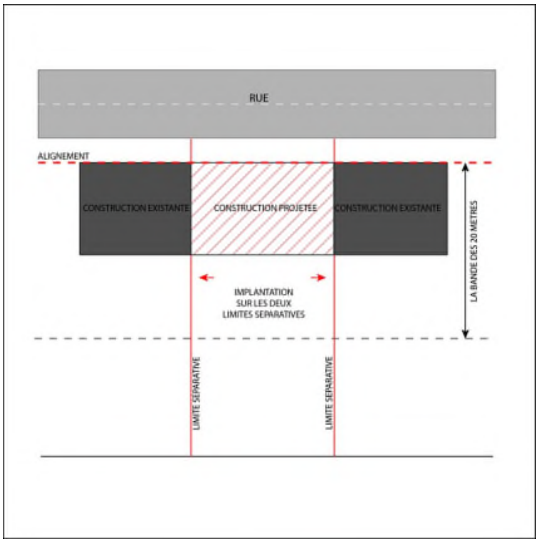


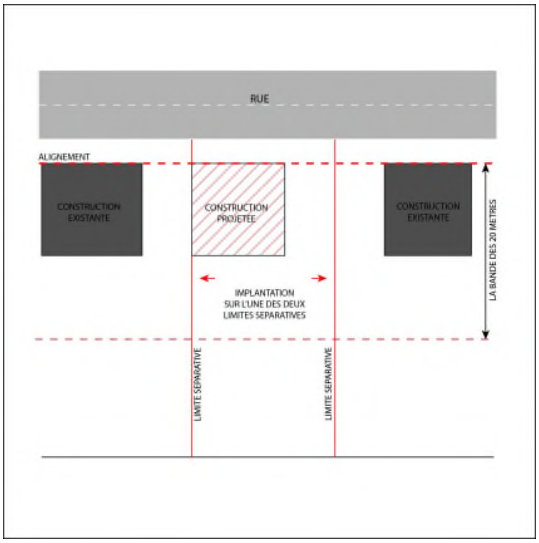
3) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement, dans le respect des conditions fixées par l'article UCd.3.

ARTICLE UCd.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

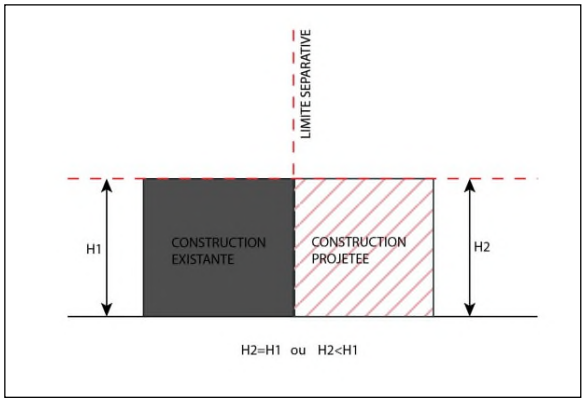
1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec en retrait par rapport à cette limite.
2) Pour les constructions autorisées dans la zone autres que celles prévues au 1 du présent article, les constructions ou l'extension des constructions existantes 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.
3) Les constructions autorisées autres que celles prévues au 1 du présent article, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement*, peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales*.
4) Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :
   a) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur à l'égout au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 ;
   b) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
   c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

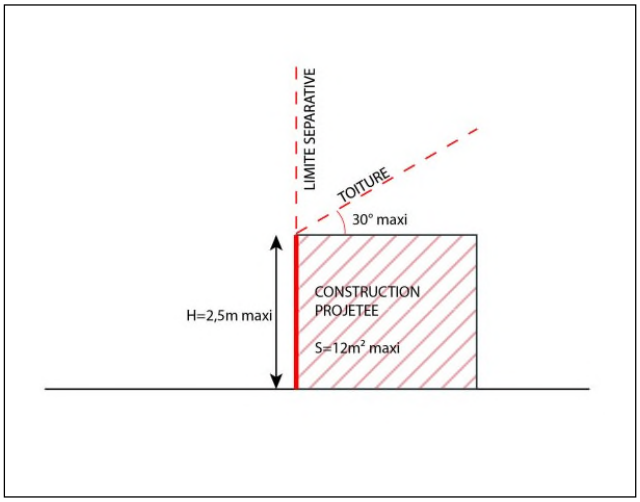
*Implantation sur limites séparatives dans la bande de 20m de l'alignement**





Implantation sur les limites séparatives au-delà de 20m de l'alignement (vision latérale)*



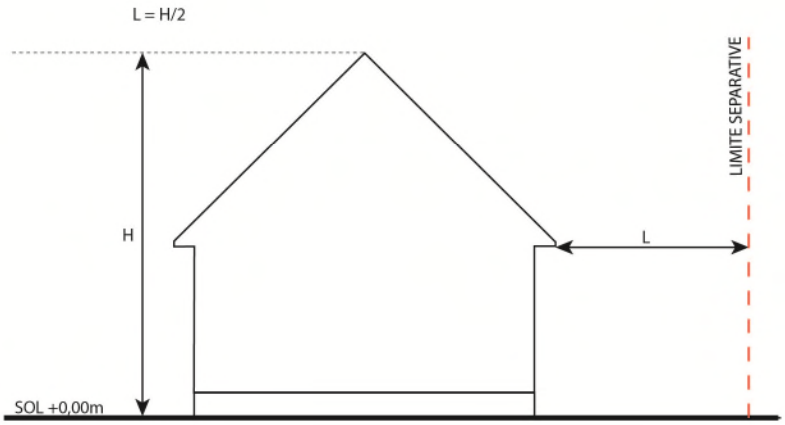


Schémas illustratifs non-opposable :

5) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 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 suivantes (voir schémas illustratifs 1 et 2 à la fin du règlement)

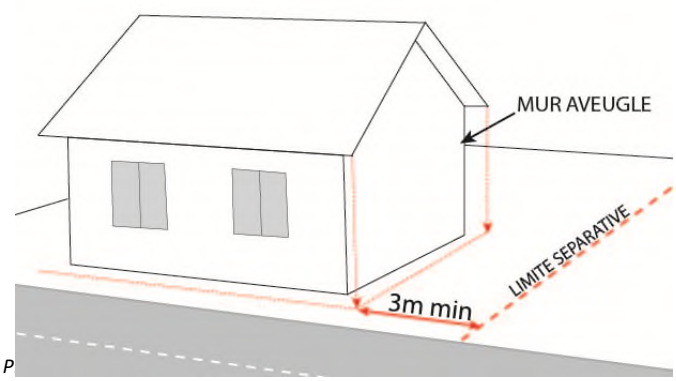
d) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la dite construction (H);

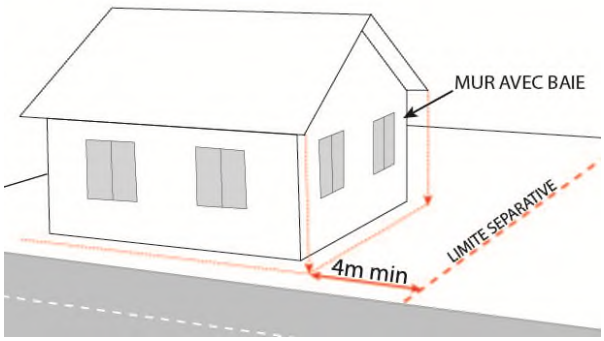
Schéma illustratif non-opposable :



e) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposable :





6) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UCd.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UCd.9 – EMPRISE AU SOL*

1) Les constructions et installations à destination de commerces, il n'est pas fixé d'emprise au sol règlementaire.
2) Dans la zone **UCd-I**, l'emprise au sol maximale sur un terrain est de 40%.
3) Dans la zone **UCd-II**, l'emprise au sol maximale sur un terrain est de 60%.
4) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée aux alinéas ci-avant du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article UCd.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE UCd.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) Dans la zone **UCd-I**, la hauteur maximale des bâtiments principaux* est de 9 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente* et de 7,5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate*.
2) Dans la zone **UCd-II**, la hauteur maximale des bâtiments principaux* est de 15 mètres.
3) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
4) Pour les bâtiments annexes*, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 mètres.
5) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
6) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UCd.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UCd.11-1- Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
4) Les éléments de décor d'une façade tels que moulures, bandeaux, corniches, encadrements doivent rester apparentes.
5) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
6) Les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2.

ARTICLE UCd.11-2- Toitures

7) 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.
8) La toiture des constructions principales* sera composée d'un ou plusieurs pan présentant une pente d'un angle compris en 35° et 55°. Les toitures végétalisées pourront présenter un angle inférieur ou être plates.
9) Lorsque les constructions principales* présentent une toiture en pente, celle-ci sera constituée de matériaux de couleurs rouge ou orange (ex. : tuile "panne flamande" en format petit moule), hormis pour les constructions d'inspiration balnéaire* pour lesquelles des matériaux de couleurs sombres sont autorisés (ex. : bac acier, zinc, ardoises). Voir Nuancier du Règlement. L'aspect brillant (ex. : tuiles vernissées) est interdit. Néanmoins, lorsque l'environnement bâti du terrain de la construction envisagée présente une dominante de couleur de toitures différente, les constructions nouvelles pourront s'en inspirer
10) En cas d'extension des constructions principales*, pour les constructions annexes ou en cas de reconstruction après sinistre ou pour réhabilitation, la toiture pourra former une pente identique à celle des constructions principales ou présenter un angle inférieur.
11) Les constructions de type vérandas ou verrières sont autorisées et peuvent présenter un aspect transparent, translucide ou opaque. Elles doivent cependant être le moins visible possible de l'espace public.
12) De légères variations de pente de toiture sont admises sous réserve de la justification d'une bonne intégration dans les volumétries ambiantes.

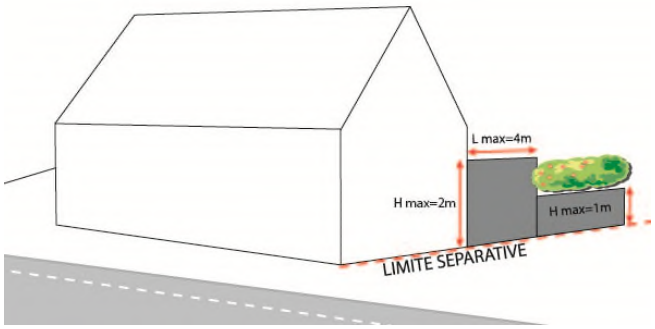
ARTICLE UCd.11-3- Volume

13) 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).

ARTICLE UCd.11-4- Clôtures et abords

14) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
15) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 mètres, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
16) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
17) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs ou murets de parpaings ou de pierres, murs-bahut, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le **Plan règlementaire B** et à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par une partie ajourée* et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale (voir schéma illustratif ci-dessous).

Schéma illustratif non-opposable :



18) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.
19) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UCd.13**.
20) 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).
21) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UCd.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

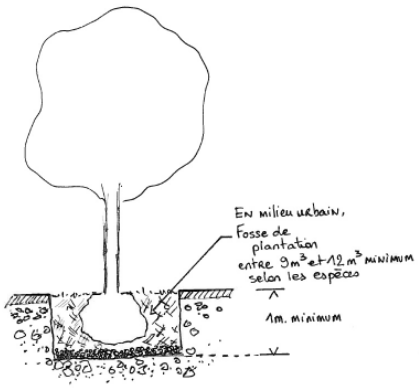
1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues en-dehors des secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 40m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :=
   SP de 0 à 40m² = 1 place minimum / SP de 40 à 80m² = 2 places minimum / SP de 80 à 120m² = 3 places minimum, au-delà de 120m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière ;
   b) pour les opérations comprenant 5 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;
   c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues dans les secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   d) il est exigé une place de stationnement automobile par logement ;
   e) il est exigé 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
4) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
6) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 30m² de surface de plancher.
7) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   b) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

c) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UCd.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
   En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

Schéma illustratif non-opposable :



8) Tout espace libre devra être traité de manière perméable.
9) Dans tous projets d'habitation, les espaces verts représenteront au minimum :
   a) En zone **UCd-I**, un coefficient de 0,4;
   b) En zone **UCd–II**, un coefficient de 0,3.
10) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UCd.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.
Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été)
- l'orientation des vents dominants
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires)

Zone UCe

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UCe** correspond aux espaces urbains résidentiels d'origine touristique.*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UCe.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*, 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 loisir*, 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) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes* et les locaux accessoires*, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à destination de commerce*, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 150m² de surface de plancher. Pour les commerces déjà existants à la date d'approbation du PLUi une extension de 30% de la surface de vente est autorisée quelques soit la surface de vente initiale.
4) La construction d'abris de jardin si leur emprise au sol n'excède pas 20m².
5) Les constructions à destination d'activités artisanales* sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
6) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
7) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
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.

ARTICLE UCe.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCES AUX VOIES

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Tout accès ne peut mesurer moins de 4 mètres.
3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
4) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
5) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
6) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la conditions de garantir la sécurité de ces derniers (ex : marquage au sol, matériaux particuliers).
7) 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.
8) L'aménagement de place de jour* est autorisé dans les conditions fixées par l'article **UCd-6** à raison d'une place par unité foncière et sous réserve que cet aménagement constitue le seul accès véhicule de cette même unité foncière.

ARTICLE UCe.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UCe.4-1- 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.

ARTICLE UCe.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UCe.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales lors de la conception des projets pour réduire, autant que possible, leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place, le trop-plein devant être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UCe.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UCe.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UCe.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

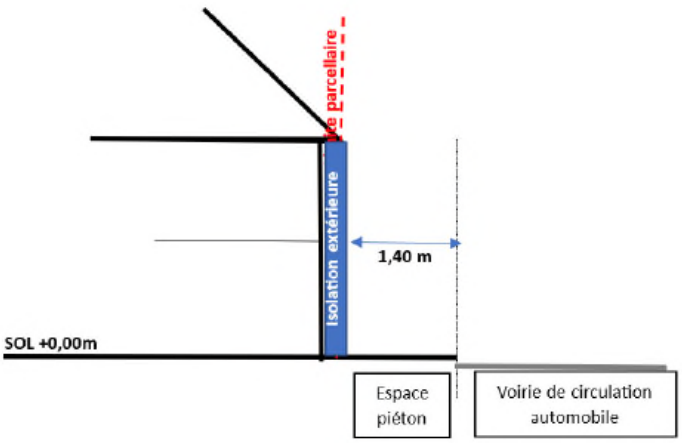
*ARTICLE UCe.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations doivent être implantées :
   a) soit à l'alignement*,
   b) soit en retrait de celui-ci d'1 mètre ou plus

   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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

Schéma illustratif non opposable

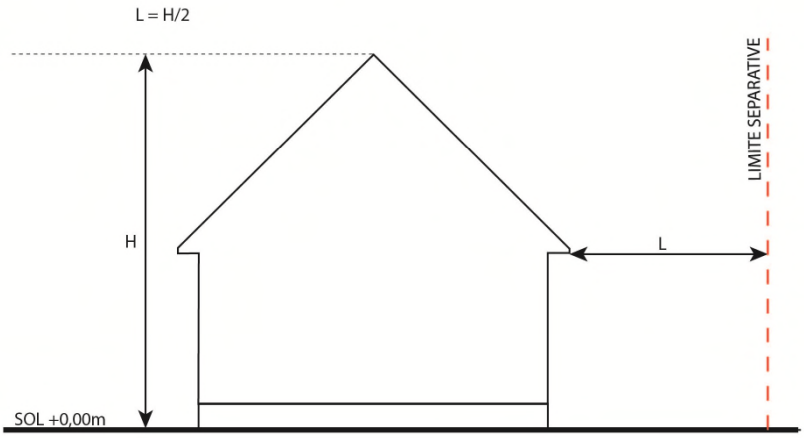


2) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé dans le cas d'aménagement de places de jour*, dans le respect des conditions fixées par l'article UCd.3.

ARTICLE UCe.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

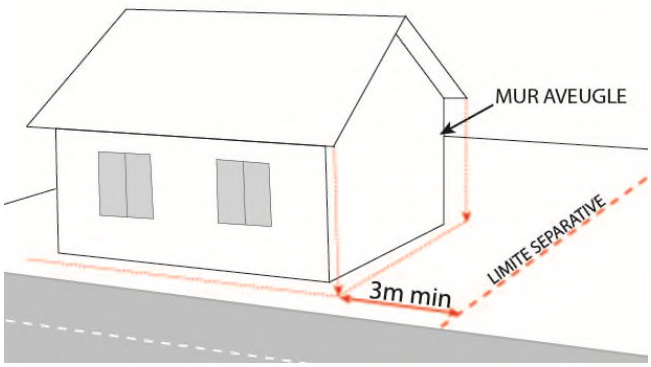
1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 3 du présent article.
2) Pour les constructions autorisées dans la zone autres que celles prévues au 1 du présent article, les constructions ou l'extension des constructions existantes 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.
3) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 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 suivantes :
    a) 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 la dite construction (H) ;

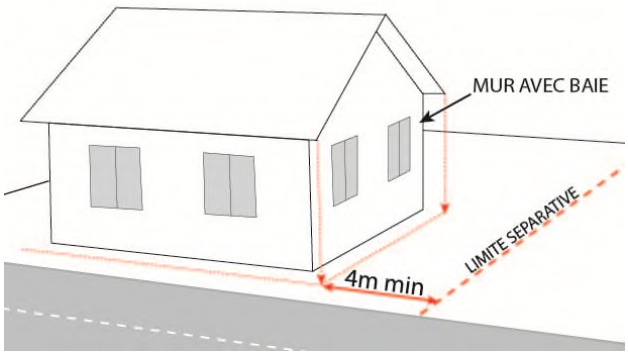
Schéma illustratif non-opposable :



b) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposable :





c) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UCe.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UCe.9 – EMPRISE AU SOL*

1) L'emprise au sol* des constructions sur un terrain ne peut dépasser 60%.
2) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 1 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article UCe.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE UCe.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) La hauteur maximale des bâtiments principaux* est de 12 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente* et de 9 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate*.
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
3) Pour les bâtiments annexes*, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 mètres.
4) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
5) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UCe.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UCe.11-1- Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
4) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
5) Les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2

ARTICLE UCe.11-2- Toitures

6) 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.

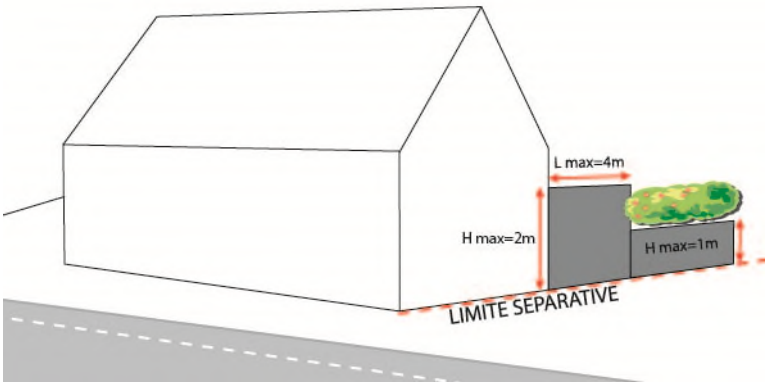
ARTICLE UCe.11-3- Volume

7) 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).

ARTICLE UCe.11-4- Clôtures et abords

8) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
9) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : muret de pierres, murs-bahut), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le Plan règlementaire B et à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par une partie ajourée* et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres dans une bande de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale (voir schéma illustratif ci-dessous).

Schéma illustratif non-opposable :



10) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.
11) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UCd.13**.
12) 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).
13) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UCe.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).

2) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues en-dehors des secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 40m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :
   SP de 0 à 40m² = 1 place minimum / SP de 40 à 80m² = 2 places minimum / SP de 80 à 120m² = 3 places minimum, au-delà de 120m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière ;
   b) pour les opérations comprenant 3 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 3 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;
   c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
3) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* prévues dans les secteurs figurant à l'orientation **"Secteurs de plafonnement des normes de stationnement"** (dans **POA/OAPt Déplacements**) :
   d) il est exigé une place de stationnement automobile par logement ;
   e) il est exigé 0,5 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
4) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
6) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par logement hôtelier et une place supplémentaire par tranche de 5 logements.
7) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   f) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   g) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   h) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

*ARTICLE UCe.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
   En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

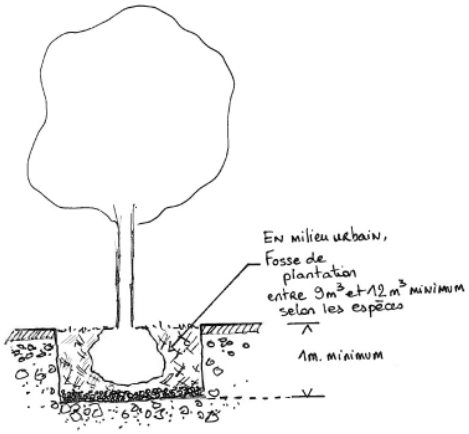


Schéma illustratif non-opposable :

6) Tout espace libre devra être traité de manière perméable.
7) Dans tous projets, les espaces verts représenteront au minimum un coefficient de 0,3 ;
8) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UCe.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.
Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UEa

INDICATIONS NON OPPOSABLES

La zone **UEa** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques mixtes. Elle se décline en trois catégories :

a) la zone **UEa-I** correspondant aux espaces faible densité urbaine ;
b) la zone **UEa-II** correspondant aux espaces de densité urbaine moyenne ;
c) la zone **UEa-III** correspondant aux espaces de forte densité urbaine.

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UEa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les constructions nouvelles à destination d'habitat, d'hôtel et d'hébergement touristique
2) Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat commercial sauf dans les conditions prévues à l'article Uea.2.
3) Les constructions à usage d'activité de cinéma
4) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
5) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*.
6) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes, et les locaux accessoires, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à usage industriel*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité.
4) Les constructions à usage commercial* si elles constituent le prolongement d'une activité de production installée dans la zone et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
5) Les constructions à usage de bureau*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
6) Les constructions à usage artisanal* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité.
7) Les constructions à usage de restauration sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité.
8) Les constructions à usage de commerce de gros sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité.
9) Les constructions à usage de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité.

10) Les constructions à usage de commerce de détail ou d'artisanat commercial d'une surface de vente inférieure ou égale à 500m² sont autorisées uniquement dans le secteur UEa II et sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité.
11) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
12) L'aménagement de locaux et le changement de destination à usage d'habitation au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées.
13) Les établissements classés* sont autorisés, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistent plus de risque pour la sécurité des personnes.
14) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
    a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
    b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
15) Les dépôts temporaires 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.
16) Les dépôts de matériaux avec ou sans couverture, s'ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

*ARTICLE UEa.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES**

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne peuvent présenter une largeur inférieure à 4 mètres. Pour des terrains contigües, il est possible d'aménager un accès mutualisé.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles **(OAPs)** relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles(ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 UEa.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UEa.4-1- 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.

ARTICLE UEa.4-2- Assainissement

2) 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).

3) 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.

ARTICLE UEa.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval. Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UEa.4-4- Eaux résiduaires industrielles

8) L'évacuation des eaux résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et notamment l'obligation éventuelle de mise en place d'un dispositif de prétraitement, conformément à l'article 37 de la loi sur l'eau n°92.3.
9) Selon, d'une part les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement et, d'autre la nature des activités du projet, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra émettre des exigences particulières concernant le prétraitement des eaux résiduaires.

ARTICLE UEa.4-5- Distribution électrique et téléphonique

10) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
11) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UEa.4-6 – Réseaux de communications électroniques

12) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
13) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
14) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UEa.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

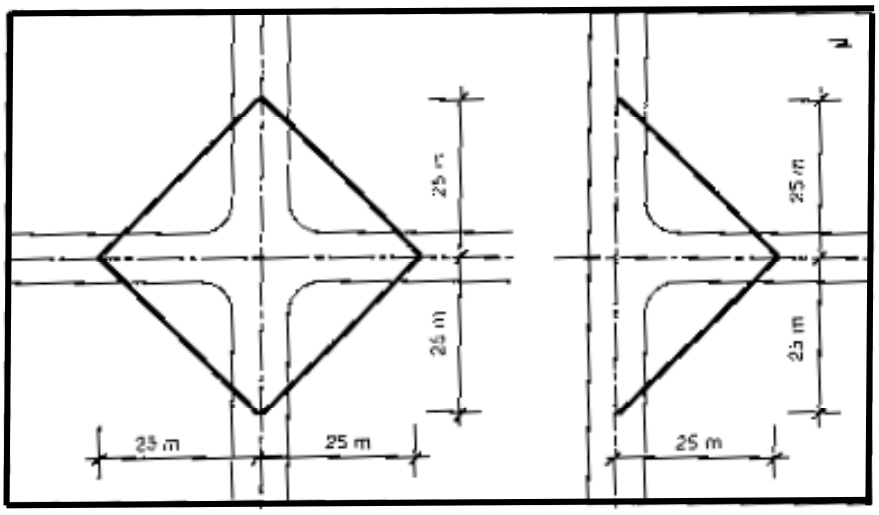
*ARTICLE UEa.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions devront s'implanter comme suit :
   a) dans la zone **UEa-I** : à 20 mètres au minimum de l'alignement* avec les routes départementales et à 5 mètres au minimum de l'alignement* avec les autres voies.
   b) dans la zone **UEa-II** : soit à l'alignement*, soit à 5 mètres au minimum de l'alignement*.
   c) dans la zone **UEa-III** : soit à l'alignement*, soit en retrait.

2) Dans tous les cas, les parties des façades de bâtiments permettant l'accostage des véhicules de chargement (quais, rampes, etc), peuvent être implantées avec un recul permettant aux véhicules de stationner en-dehors des voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique et dans la limite de 15 mètres de profondeur.
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* et de 5 mètres au maximum pour l'aménagement de places de stationnement dans les conditions prévues à l'article **UEa.12**.
4) Le long de l'autoroute A16 (où un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), de la route départementale D901 et de la route nationale N42 (où un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), sur les terrains concernés par l'application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme, rappelées dans le Titre I du présent Règlement, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation reportées sur le **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme*).
5) Conformément au **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme*), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

DANS LA ZONE **UEa-II** :

6) A l'intersection des voies publiques, il devra être sauvegardé des zones de visibilité formées par un triangle dont les côtés sont respectivement matérialisés par les axes de voies et une droite joignant un point de l'axe de chaque voie distant de l'intersection desdits axes de 25 mètres.



Principe de préservation d'espaces de visibilité dans les zones

*ARTICLE UEa.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Dans la zone **UEa-III**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives sans conditions particulières.
2) Dans les zone **UEa-II et UEa-I**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement lorsque :
   a) il existe déjà sur la même limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
   b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, si les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
   c) il s'agit de bâtiments d'une hauteur* inférieure ou égale à 4 mètres.
3) Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent conserver des marges d'isolement de 5 mètres ou plus.

4) 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 la dite construction (H), sans jamais être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UEa.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

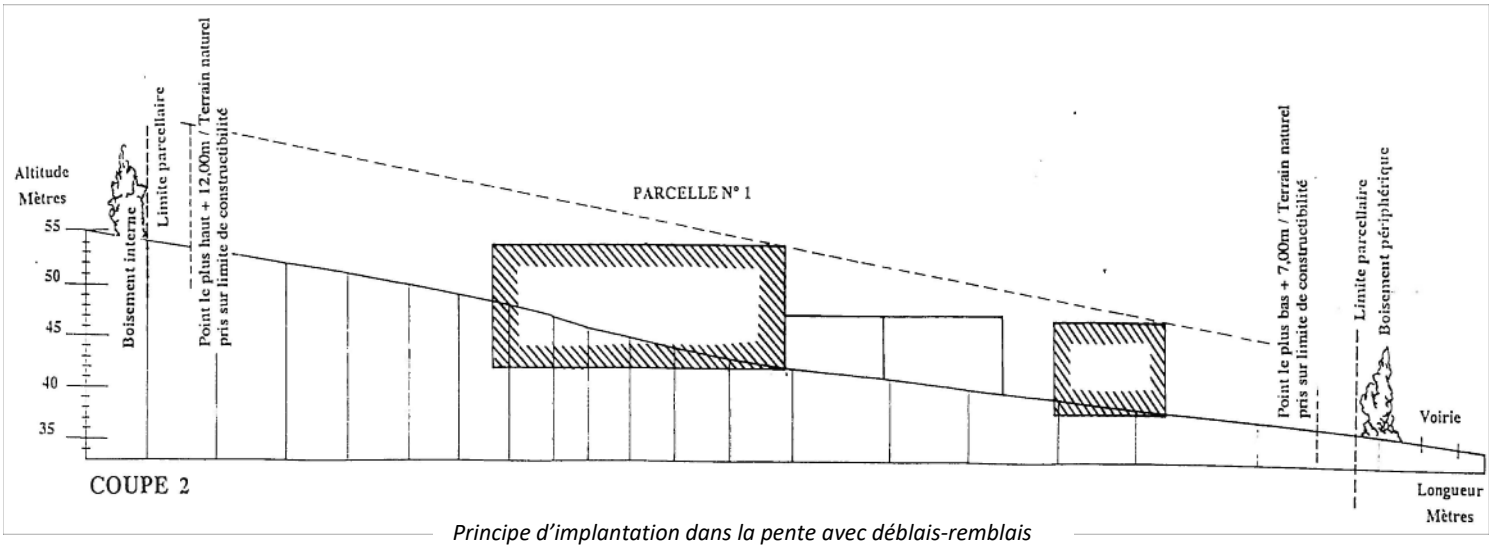
La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 5 mètres.

*ARTICLE UEa.9 – EMPRISE AU SOL**

1) Dans la zone **UEa-I**, l'emprise au sol maximale sur un terrain est :
   a) de 70% pour les projets qui respectent l'une des conditions suivantes :
      - le stationnement est intégré aux constructions
      - les toitures sont végétalisées ;
      - le stationnement est réalisé en matériaux perméables
   b) de 50% dans les autres cas.
2) Dans la zone **UEa-II**, l'emprise au sol maximale sur un terrain est :
   a) de 70% pour les projets qui respectent l'une des conditions suivantes :
      - le stationnement est intégré aux constructions
      - les toitures sont végétalisées ;
      - le stationnement est réalisé en matériaux perméables
   b) de 60% dans les autres cas.
3) Dans la zone **UEa-III**, il n'est fixé d'emprise au sol règlementaire.
4) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée aux alinéas ci-avant du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article UEa.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

*ARTICLE UEa.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1) Dans la zone **UEa-I**, la hauteur maximale* est de 13 mètres. 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 16 mètres maximum.
2) Pour les secteurs concernées par l'application du Plan règlementaire **D-2**, la hauteur des constructions* ne peut dépasser les hauteurs définies sur ce même plan. Sous réserve d'une intégration paysagère de qualité, la hauteur pourra être mesurée sur le point central de la construction. Les techniques de déblais/remblais peuvent être utilisées afin de permettre l'implantation des constructions nécessitant une hauteur supérieure.



Principe d'implantation dans la pente avec déblais-remblais

3) Dans la zone **UEa-II**, la hauteur des constructions ne peut dépasser 15 mètres. 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 20 mètres maximum, ou, en cas de bâtiments existants, pour atteindre la hauteur de ceux-ci.
4) Dans la zone **UEa-III**, il n'est pas fixée de hauteur règlementaire.
5) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.
6) Dans toutes les zones Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.

ARTICLE UEa.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : 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.

Dans toutes les zones **UEa** :

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone **UEa-I** :

2) La conception des constructions développera des volumes simples, présentera des façades travaillées avec un même souci d'intégration du bâti dans l'environnement paysager (façades principales, pignons, murs ouverts et aveugles, soubassements).
3) Les aspects autorisés sont :
   a) le bois, en panneaux ou en bardage vertical
   b) le métal, en panneaux ou en bardage horizontal,
   c) le béton et les enduits de finition,
   d) les panneaux photovoltaïques.
4) Dans tous les cas les matériaux de finition utilisés doivent correspondre aux références RAL 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046 8017, 8019, 8028, 6013, 7000,7001,7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7009, 7010, 1019, 1035 (voir Nuancier du Règlement), sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature des matériaux autorisés. Dans ce cas, d'autres couleurs du nuancier du Règlement pourront être utilisées à l'exception du blanc.
5) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
6) La végétalisation des toitures est préconisées.
7) Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une bande boisée, une haie ou une noue paysagère.
8) Les limites parcellaires seront systématiquement plantées d'une haie ou bande boisée qui n'entraveront pas la circulation des espèces. Ces plantations peuvent être accompagnées d'un obstacle naturel tel un fossé qui joue également le rôle de réserve-tampon d'eau ou d'une clôture. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois en cas de nécessité de clôture, il sera mis en place un grillage de type treillis soudé d'une hauteur de 220cm maximum et d'une maille d'environ 15cm x 15cm permettant le passage de la petite faune (ex. : hérisson, lapin, écureuil, etc). A défaut, les clôtures seront ouvertes tous les 5 mètres d'une ouverture de 15cm x 15cm au ras du sol. Afin de garantir la bonne intégration des clôtures dans le paysage, les couleurs seront naturelles : marron, vert, nuances de gris ou noir.
9) Ni les plantations, ni les clôtures ne doivent gêner la circulation des véhicules sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
10) 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).
11) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

Dans les zones **UEa-II** ET **UEa-III** :
Aucune disposition particulière.

ARTICLE UEa.12 – STATIONNEMENT

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions à destination de commerce*, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
3) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 30m² de surface de plancher.
4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   b) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
5) Les aires de stationnement seront paysagées. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UEa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Dans la zone **UEa-I** :
Dans la zone **UEa-I uniquement au sein du Parc d'activités de Landacres (voir en annexe périmètre du Parc)**:

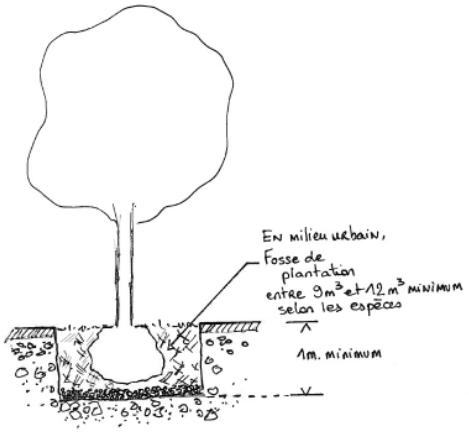
1) Afin de garantir la reconstitution d'une ambiance bocagère sur l'ensemble du Parc d'activités, les limites parcellaires seront plantées au fur et à mesure des opérations d'aménagement :
   a) les limites parcellaires seront plantées d'une haie de 3m de large à l'intérieur de la limite parcellaire pour les surfaces inférieures à 5000m² ;
   b) elles seront plantées d'une haie de 5m de large à l'intérieur de la limite parcellaire pour les surfaces supérieures et égales à 5000m² ;
   c) les Orientations d'aménagement et de Programmation relative à la zone UEa-I définissent les conditions de réalisation des bandes boisées et des haies.

   Dans le cas d'une haie déjà existante (repérée au Plan B ou plantée dans le cadre d'un aménagement) en limite de la parcelle adjacente et sous réserve que cette haie respecte la largeur réglementée (3 ou 5 m), le traitement de la limite parcellaire latérale peut être réduite ou remplacée par une bande végétale engazonnée. (ajouter schéma de principe).
2) Les voiries crées seront accompagnées de bande boisée de 5 mètres de part et d'autre. Un accotement enherbé permettra d'y enterrer les réseaux.
3) Les talus seront de forme arrondis afin d'adoucir le paysage intérieur du parc à l'identique du paysage extérieur.

Dans les zones **UEa-I** et **UEa-II** :

4) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

Schéma illustratif non-opposable :



6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

Dans la zone **UEa-III** :
Aucune disposition particulière.

ARTICLE UEa.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UEb

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UEb** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économique 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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UEb.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les constructions à usage d'habitation.
2) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et d'activité de cinéma
3) Les constructions et installations à usage industriel*.
4) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
5) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*.
6) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes, et les locaux accessoires, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
4) Les autres constructions à usage commercial* sauf à usage hôtelier et de cinéma sous réserves qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité.
5) Les constructions à usage de bureau*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées dans la zone, notamment avec les activités à caractère industriel.
6) L'aménagement de locaux et le changement de destination à usage d'habitation au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées.
7) Les établissements classés* sont autorisées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistent plus de risque pour la sécurité des personnes.
8) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

9) Les dépôts temporaires 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.

ARTICLE UEb.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne peuvent présenter une largeur inférieure à 4 mètres. Pour des terrains contigües, il est possible d'aménager un accès mutualisé.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles **(OAPs)** relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 UEb.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UEb.4-1- 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.

ARTICLE UEb.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UEb.4-3-- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant d'éviter au maximum les désagréments en aval. Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UEb.4-4- Eaux résiduaires industrielles

8) L'évacuation des eaux résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et notamment l'obligation éventuelle de mise en place d'un dispositif de prétraitement, conformément à l'article 37 de la loi sur l'eau n°92.3.
9) Selon, d'une part les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement et, d'autre la nature des activités du projet, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra émettre des exigences particulières concernant le prétraitement des eaux résiduaires.

Article UEb.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UEb.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE UEb.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions devront s'implanter à 5 mètres ou plus de l'alignement*.
2) 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* et de 5 mètres au maximum pour l'aménagement de places de stationnement dans les conditions prévues à l'article **UEb.12**.

*ARTICLE UEb.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement lorsque :
   a) il existe déjà sur la même limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
   b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, si les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
   c) il s'agit de bâtiments d'une hauteur* inférieure ou égale à 4 mètres.
2) Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent conserver des marges d'isolement de 5 mètres ou plus.
3) 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 :
   d) 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 la dite construction (H) ;
   e) cette même distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UEb.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 5 mètres.

ARTICLE UEb.9 – EMPRISE AU SOL*

1) L'emprise au sol maximale sur un terrain est :
   a) de 60% pour les projets dont le stationnement est intégré aux constructions et dont les toitures sont végétalisées ;
   b) de 50% pour les projets dont le stationnement est intégré aux constructions ou dont les toitures sont végétalisées ;
   c) de 40% dans les autres cas.
2) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 1 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article **UEb.13** relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois..

ARTICLE UEb.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1) La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 mètres.
2) 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 15 mètres maximum.
3) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UEb.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UEb.11-1- Murs de façades et murs apparents

2) Les seuls aspects autorisés pour les volumes principaux des constructions sont le bois, le verre, les bardages métalliques horizontaux ainsi que le béton avec un parement en graviers lavés et béton peint dans la palette de couleurs jointe en annexe.
3) Pour les volumes secondaires, les enduits de teinte uniforme et les bétons décoratifs associés à de larges ouvertures, peuvent être utilisés.
4) Les parties visibles des soubassements doivent être traitées en enduit lisse teinté dans la masse.
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, briques creuses, etc).

ARTICLE UEb.11-2- Volumes

7) En cas de niveau supérieur au-dessus du premier niveau devront présenté des volumes de moindre importance afin d'assurer l'intégration de la hauteur construction dans son environnement.

ARTICLE UEb.11-3- Clôtures

8) Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une bande boisée, une haies ou une noue paysagère.
9) Toutefois, lorsque le pétitionnaire souhaite implanter une clôture, elle doit être obligatoirement constituée d'une grille métallique rigide à grande maille dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres et de

ton gris ou vert (voir Nuancier en annexe du présent Règlement). Cette clôture métallique doit être doublée d'une haie vive composée, implantée en face intérieure, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UEb.13**. Cette haie pourra dépasser la hauteur de la grille métallique, dans la limite de 2 mètres de hauteur.

10) 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 (schéma illustratif 3).
11) 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).
12) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UEb.12 – STATIONNEMENT

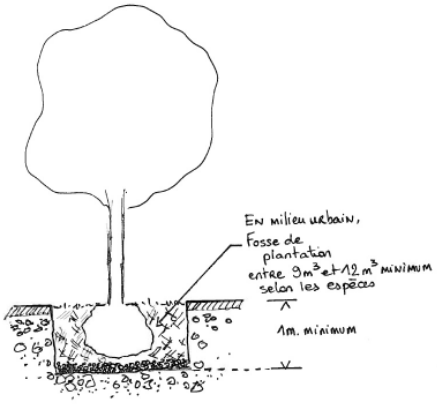
OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 100m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
3) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   b) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UEb.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

Schéma illustratif non-opposable :



6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UEb.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UEc

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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UEc.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les constructions à usage industriel*.
2) Les constructions à usage artisanal*.
3) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
4) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*.
5) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
6) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes, et les locaux accessoires, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à usage de bureau*, sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités commerciales implantées dans la zone.
4) L'aménagement de locaux et le changement de destination à usage d'habitation au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées.
5) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
6) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
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.

ARTICLE UEc.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES*

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.

2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Le tracé de voirie sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 UEc.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UEc.4-1- 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.

ARTICLE UEc.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UEc.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval. Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UEc.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UEc.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UEc.5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE UEc.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions devront s'implanter à 5 mètres ou plus de l'alignement* ;
2) 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 pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement.

*ARTICLE UEc.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en conservant des marges d'isolement de 5 mètres ou plus.
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 :
   a) 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 la dite construction (H) ;
   b) cette même distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
3) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UEc.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 5 mètres.

*ARTICLE UEc.9 – EMPRISE AU SOL**

1) Les constructions et installations à destination de commerces, il n'est pas fixé d'emprise au sol règlementaire.
2) Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale sur un terrain est de 60%.
3) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 2 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article UEc.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE UEc.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1) La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres.
2) 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 15 mètres maximum.
3) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
4) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectoeielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UEc.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UEc.11-1- Murs de façades et murs apparents

2) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).

ARTICLE UEc.11-2- Volumes

3) En cas de niveau supérieur au-dessus du premier niveau devront présenté des volumes de moindre importance afin d'assurer l'intégration de la hauteur construction dans son environnement.

ARTICLE UEc.11-3- Clôtures

4) Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une noue paysagère.
5) Toutefois, lorsque le pétitionnaire souhaite implanter une clôture, elle doit être obligatoirement constituée d'une grille métallique rigide à grande maille dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres et de ton gris ou vert (voir Nuancier en annexe du présent Règlement). Cette clôture métallique doit être doublée d'une haie vive composée, implantée en face intérieure, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UEc.13**. Cette haie pourra dépasser la hauteur de la grille métallique, dans la limite de 2 mètres de hauteur.
6) 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.
7) 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).
8) Les façades peuvent être éclairées. Toutefois, l'éclairage ne sera pas dirigé vers le ciel mais directement vers les façades.
9) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UEc.12 – STATIONNEMENT

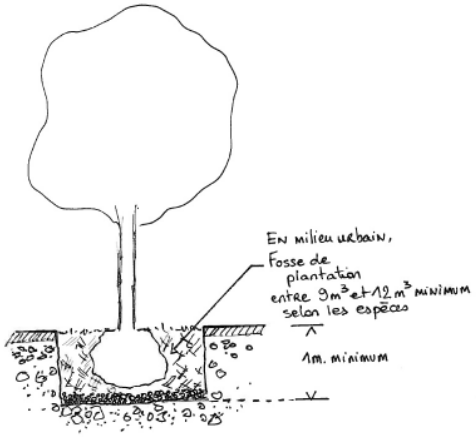
OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions à destination de commerce*, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
3) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 30m² de surface de plancher.
4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   b) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UEc.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

Schéma illustratif non-opposable :



6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UEc.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone UEd

INDICATIONS NON OPPOSABLES

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

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UEd.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes nouvelles installations et constructions hormis celles prévues par l'article **UEd.2**.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt* Habitat, OAPt* Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes, et les locaux accessoires, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions et installations à usage d'activités industrielles* qu'elles relèvent ou non de la réglementation sur les ICPE* et sous réserve que leur localisation soit compatible avec la présence éventuelle de locaux habituellement occupés par des tiers à proximité de la zone.
4) Les constructions à usage de bureau*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées dans la zone, notamment avec les activités à caractère industriel.
5) L'aménagement de locaux et le changement de destination à usage d'habitation au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées.
6) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
7) Les dépôts de déchets s'ils sont liés aux activités admises dans la zone et s'ils sont masqués de l'espace public.

*ARTICLE UEd.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES * ET ACCÈS AUX VOIES**

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre un orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.
3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

4) Les talus et fossés en limite séparative des voies publiques seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. . En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

ARTICLE UEd.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UEd.4-1- 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.

ARTICLE UEd.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UEd.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval. Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UEd.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UEd.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UEd.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE UEd.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions et installations à usage industriel* 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.
2) Les constructions et installations à usage 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.
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 20 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement.
4) Le long de l'autoroute A16 (où un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), de la route départementale D901 et de la route nationale N42 (où un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), sur les terrains concernés par l'application des dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, rappelées dans le Titre I du présent Règlement, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation reportées sur le **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme*).
5) Conformément au **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme*), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

*ARTICLE UEd.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en conservant des marges d'isolement de 5 mètres ou plus.
2) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UEd.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 5 mètres.

*ARTICLE UEd.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

*ARTICLE UEd.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UEd.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UEd.11-1- Murs de façades et murs apparents

2) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).

ARTICLE UEd.11-2- Volumes

3) En cas de niveau supérieur au-dessus du premier niveau devront présenté des volumes de moindre importance afin d'assurer l'intégration de la hauteur construction dans son environnement.

ARTICLE UEd.11-3- Clôtures

4) Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une noue paysagère.
5) Toutefois, lorsque le pétitionnaire souhaite implanter une clôture, elle doit être obligatoirement constituée d'une grille métallique rigide à grande maille dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres et de ton gris ou vert (voir Nuancier en annexe du présent Règlement). Cette clôture métallique doit être doublée d'une haie vive composée, implantée en face intérieure, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UEd.13**. Cette haie pourra dépasser la hauteur de la grille métallique, dans la limite de 2 mètres de hauteur.
6) 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.
7) 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).
8) Les façades peuvent être éclairées. Toutefois, l'éclairage ne sera pas dirigé vers le ciel mais directement vers les façades.
9) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UEd.12 – STATIONNEMENT

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).

*ARTICLE UEd.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

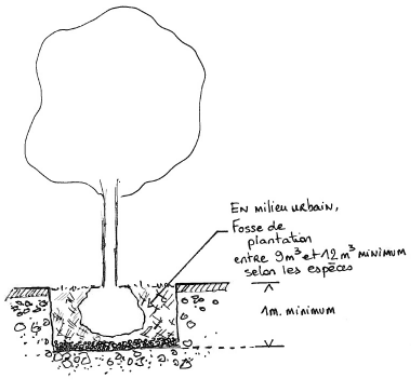


Schéma illustratif non-op

6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.
7)

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UEd.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UEg

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UEg** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques mixtes et d'équipements 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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UEg.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les constructions et installations à destination d'activités industrielles*.
2) Les constructions nouvelles à destination d'habitat.
3) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
4) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*.
5) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt* Habitat, OAPt* Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes, et les locaux accessoires, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) L'aménagement de locaux et le changement de destination à usage d'habitation au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées.
4) Les établissements classés*, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistent plus de risque pour la sécurité des personnes.
5) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
6) Toute construction ou installation, y compris les annexes, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau. Les clôtures seront implantées à 3 mètres au minimum des berges des cours d'eau.
7) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
8) Les dépôts temporaires 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.
9) Les dépôts de matériaux avec ou sans couverture, s'ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.
10) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
    a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;

b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

*ARTICLE UEg.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES**

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne peuvent présenter une largeur inférieure à 4 mètres. Pour des terrains contigües, il est possible d'aménager un accès mutualisé.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles **(OAPs)** relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 UEg.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UEg.4-1- 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.

ARTICLE UEg.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UEg.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales lors de la conception des projets pour réduire, autant que possible, leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

1) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place, le trop-plein devant être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
2) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
3) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

4) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UEg.4-4- Eaux résiduaires industrielles

5) L'évacuation des eaux résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et notamment l'obligation éventuelle de mise en place d'un dispositif de prétraitement, conformément à l'article 37 de la loi sur l'eau n°92.3.
6) Selon, d'une part les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement et, d'autre la nature des activités du projet, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra émettre des exigences particulières concernant le prétraitement des eaux résiduaires.

ARTICLE UEg.4-5- Distribution électrique et téléphonique

7) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
8) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UEg.4-6 – Réseaux de communications électroniques

9) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
10) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
11) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UEg.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE UEg.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait.
2) 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* et de 5 mètres au maximum pour l'aménagement de places de stationnement dans les conditions prévues à l'article **UEg.12**.

*ARTICLE UEg.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives sans conditions particulières.
2) En cas de retrait des limites séparatives la construction respecte les obligations de recul liées aux conditions de sécurité et salubrité (incendie, bruit).
3) 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 :
   a) 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 la dite construction (H)
   b) cette même distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UEg.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 5 mètres.

ARTICLE UEg.9 – EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UEg.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1) La hauteur des constructions ne peut dépasser 15 mètres. 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 20 mètres maximum.
2) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.
3) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.

ARTICLE UEg.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).

ARTICLE UEg.11-1- Clôtures

3) Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une bande boisée, une haie ou une noue paysagère.
4) Les limites parcellaires seront systématiquement plantées d'une haie ou bande boisée qui n'entraveront pas la circulation des espèces. Ces plantations peuvent être accompagnées d'un obstacle naturel tel un fossé qui joue également le rôle de réserve-tampon d'eau ou d'une clôture. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois en cas de nécessité de clôture, il sera mis en place un grillage de type treillis soudé d'une hauteur de 220cm maximum et d'une maille d'environ 15cm x 15cm permettant le passage de la petite faune (ex. : hérisson, lapin, écureuil, etc). A défaut, les clôtures seront ouvertes tous les 5 mètres d'une ouverture de 15cm x 15cm au ras du sol. Afin de garantir la bonne intégration des clôtures dans le paysage, les couleurs seront naturelles : marron, vert, nuances de gris ou noir.
5) Ni les plantations, ni les clôtures ne doivent gêner la circulation des véhicules sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
6) 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).
7) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UEg.12 – STATIONNEMENT

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions à destination de commerce*, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.

3) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 30m² de surface de plancher.
4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   b) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UEg.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
2) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

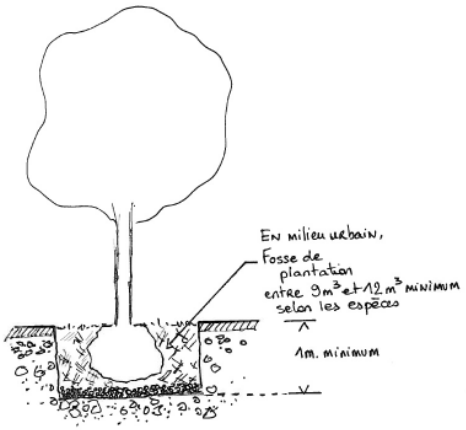


Schéma illustratif non-opposable :

3) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UEg.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UEt

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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UEt.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les constructions et installations à destination d'activités industrielles*.
2) Les constructions et installation à destination d'activités artisanales*.
3) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
4) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*.
5) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes, et les locaux accessoires, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées.
4) Les constructions et installations à destination de commerce*, si elles sont liées aux constructions à vocation touristique (hôtellerie ou équipement public) installées dans la zone.
5) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
6) Les dépôts de déchets temporaires s'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et s'ils sont masqués de l'espace public.

ARTICLE UEt.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES**

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Le tracé de voirie sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 UEt.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UEt.4-1- 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.

ARTICLE UEt.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UEt.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UEt.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UEt.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UEt.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

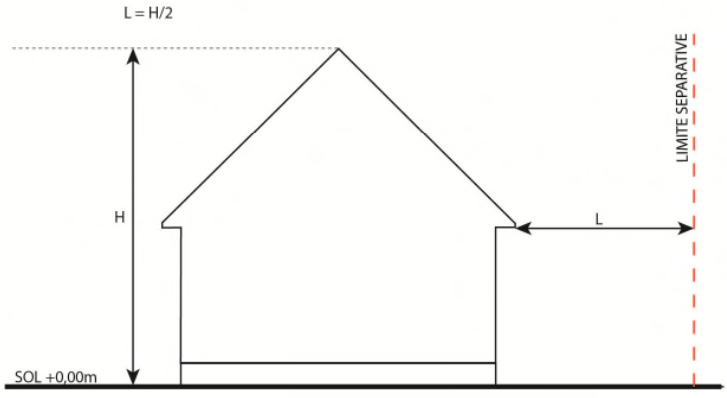
ARTICLE UEt.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

1) Les constructions ou installations devront s'implanter soit à l'alignement*, soit à 3 mètres ou plus de l'alignement*.
2) Les éléments ajoutés en saillie de la façade sur rue (ex. : balcon, bow-window, loggia, etc) doivent respecter les dispositions du Règlement de voirie en vigueur.
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 10 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement.

ARTICLE UEt.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en conservant des marges d'isolement de 3 mètres ou plus.
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 :
   a) 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 la dite construction (H) ;

Schéma illustratif non-opposable :



   b) cette même distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
3) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UEt.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UEt.9 – EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UEt.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1) La hauteur des constructions ne pourra dépasser 9 mètres.
2) 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 11 mètres maximum.
3) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
4) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UEt.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UEt.11-1- Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).

ARTICLE UEt.11-2- Volume

4) 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).

ARTICLE UEt.11-3- Clôtures et abords

5) 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.
6) Les clôtures posées en front à rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
7) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
8) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le **Plan règlementaire B** à l'exception des pilastres et des poteaux.

9) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UEt.13**.
10) 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).
11) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UEt.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions à destination de commerce*, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
3) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé au minimum une place de stationnement automobile pour 3 chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
   b) cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UEt.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

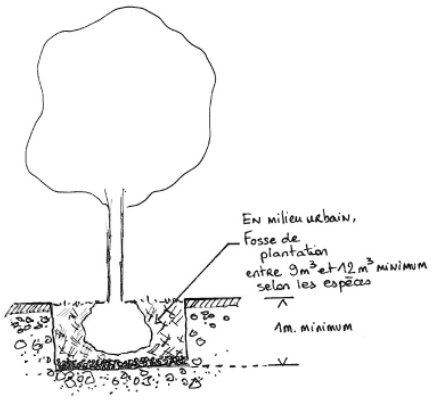


Schéma illustratif non-opposable :

6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UEt.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

ZONE UFa

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UFa** 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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire *B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UFa.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupations et d'utilisation des sols à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement d'aires d'accueil pour caravanes et camping-cars, aux services publics et ceux prévus par l'article **UFa.2**.

ARTICLE UFa.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes, et les locaux accessoires, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

ARTICLE UFa.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles **(OAPs)** relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative des voies publiques seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

ARTICLE UFa.4 - DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE UFa.4-1- 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.

ARTICLE UFa.4-2- Assainissement

2) 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).

3) 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.

ARTICLE UFa.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales lors de la conception des projets pour réduire, autant que possible, leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place, le trop-plein devant être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UFa.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UFa.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UFa.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UFa.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement* ou au-delà.

ARTICLE UFa.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec un retrait de 3 mètres par rapport à ces limites.
2) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UFa.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UFa.9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions ne pourront dépasser une emprise de sol de 10%

ARTICLE UFa.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres au faîtage en toiture en pente, 6 mètres à l'acrotère en cas de construction en toiture plate.
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
3) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UFa.11 - ASPECT EXTERIEUR

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.

ARTICLE UFa.11-1- Murs de façades et murs apparents

2) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).

ARTICLE UFa.11-2- Clôtures et abords

3) 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.
4) Les clôtures implantées au sein des aires d'accueil ne pourront être constitués que de haies végétales, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un muret de pierres apparentes.

5) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit 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 moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le **Plan règlementaire B**.
6) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UFa.13**.
7) 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).
8) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UFa.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UFa.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

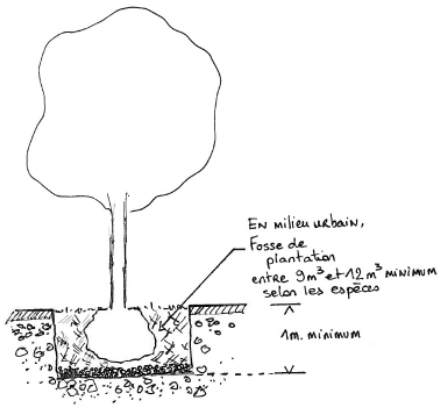


Schéma illustratif non-opposable

6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UFa.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UFc

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UFc** correspond aux espaces urbains d'accueil d'habitat touristique (camping, caravaning, 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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UFc.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de terrains de camping, aux services publics et ceux prévus par l'article **UFc.2**.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes, et les locaux accessoires, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau. Les clôtures seront implantées à 3 mètres au minimum des berges des cours d'eau.
3) Les constructions et installations à destination de bureau* sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement du camping.
4) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement à usage du personnel du camping.
5) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

ARTICLE UFc.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES**

1) Pour être constructible le terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2) La création ou l'aménagement des voies doit être accessible à la circulation des personnes à mobilité réduite et aux handicapés conformément à l'arrêté du 31 août 1999, aux décrets n°99.756 et n° 99.757.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

ARTICLE UFc.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE UFc.4-1- Alimentation 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.

ARTICLE UFc.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UFc.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales lors de la conception des projets pour réduire, autant que possible, leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place, le trop-plein devant être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UFc.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UFc.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UFc.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UFc.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées :

a) soit à l'alignement*,
b) soit en retrait de celles-ci d'1 mètre ou plus.

ARTICLE UFc.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec un retrait de 3 mètres par rapport à ces limites.
2) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UFc.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UFc.9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions ne pourront dépasser 20% d'emprise au sol de l'unité foncière.

ARTICLE UFc.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres au faîtage en toiture en pente, 6 mètres à l'acrotère en cas de construction en toiture plate.
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
3) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UFc.11 - ASPECT EXTERIEUR

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture contemporaine*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.

ARTICLE UFc.11-1- Murs de façades et murs apparents

2) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).

ARTICLE UFc.11-2- Clôtures et abords

3) 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.
4) Les clôtures posées en front à rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.
5) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain.
6) Les clôtures implantées au sein des campings ne pourront être constitués que de haies végétales, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un muret de pierres apparentes.
7) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit 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 moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le **Plan règlementaire B**.
8) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UFc.13**.
9) 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).
10) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

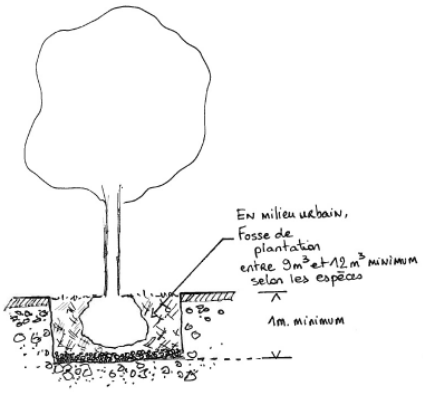
ARTICLE UFc.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UFc.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé (voir schéma illustratif n°xxx).
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

Schéma illustratif non-opposable



6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UFc.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UG** correspond aux espaces urbains d'équipements d'intérêt général. Elle se décline en deux catégories :*

- *La zone **UGa** correspondant aux espaces urbains d'équipements aménagés et peu ou pas bâtis ;*
- *La zone **UGb** correspondant aux espaces urbains d'équipements bâtis ou à bâtir.*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UG.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation des sols autre ceux mentionnés à l'article **UG.2**.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Toute construction ou installation, y compris les annexes, et les locaux accessoires, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau, sauf pour les cours d'eau chenalisés*, et dans tous les cas, en dehors du lit majeur des cours d'eau.
3) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) 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 ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
4) Les constructions et installations, temporaires ou non, à destination de commerce de proximité, sous réserve de ne pas représenter une surface de vente de plus 100m² par unité de commerce et d'être compatible avec les activités de services publics ou d'intérêt collectif exercées ou devant être exercées dans la zone.

Dans la zone **UGa** :

5) Les constructions et les installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause le caractère aménagé du site.
6) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
7) L'aménagement de locaux et le changement de destination à usage d'habitation au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées.

Dans la zone **UGb** :

8) 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.

9) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements de service public ou d'intérêt collectif installés ou devant être installés dans la zone.
10) Les constructions à destination d'entrepôt*, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
11) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
12) Dans les périmètres de protection des commerces et activités de services délimités au Plan règlementaire 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 ».

Accès : ensemble des accès directs à un terrain. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie (espace publique 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.
L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, serviture de passage, etc)

Voirie : ensemble des voies, publiques ou privées, ouverte à la circulation générale. La notion de voie s'apprécie au regard des 2 critères suivants :
- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (minimum 2) et en ce sens permettre la circulation des personnes et véhicules
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (circulation générale) même si la circulation automobile y est réglementée.

ARTICLE UG.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES**

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 UG.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UG.4-1- 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.

ARTICLE UG.4-2- Assainissement

2) 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).

3) 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.

ARTICLE UG.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UG.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UG.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UG.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE UG.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement* ou en retrait.
2) 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.
3) Le long de l'autoroute A16 (où un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), de la route départementale D901 et de la route nationale N42 (où un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), sur les terrains concernés par l'application des dispositions de l'article *des*

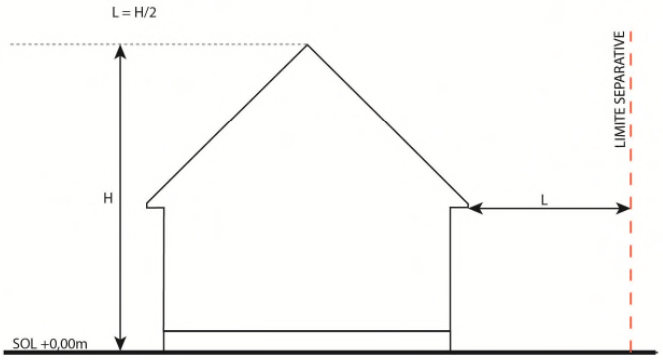
articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme, rappelées dans le Titre I du présent Règlement, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation reportées sur le **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme*).

4) Conformément au **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme*), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

ARTICLE UG.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec en retrait minimum de 3 mètres 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 :
   a) 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 la dite construction (H)

Schéma illustratif non-opposable :



   b) cette même distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

3) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UG.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.9 – EMPRISE AU SOL*

En zone UGa :

1) L'emprise au sol maximale sur l'ensemble de la zone est de 20%.
2) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 1 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article UG.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

En zone UGb :

Il n’est pas fixé de règle.

*ARTICLE UG.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n’est pas fixé de règles.

ARTICLE UG.12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).

ARTICLE UG.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
   En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain
2) Les aires de stationnement proposant au moins cinq emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² aménagés, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UG.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.
Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **UP** correspond aux espaces portuaires et espaces associés. Elle comprend quatre secteurs :*

*a) le secteur **UPa** correspondant aux espaces portuaires à vocation d'activités économiques ;*
*b) le secteur **UPe** correspondant aux espaces portuaires autorisant l'implantation et le remplacement des dispositifs de production d'énergies renouvelables ;*
*c) le secteur **UPg** correspondant aux espaces portuaires à vocation d'équipement d'intérêt collectif et d'activités économiques tertiaires ;*
*d) le secteur **UPt** correspondant aux espaces portuaires à vocation touristique.*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UP.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt* Habitat, OAPt* Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) A l'exception du secteur **UPt et UPg**, les constructions à usage industriel* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité.
3) Les constructions à usage de bureau* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité.
4) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
5) L'aménagement de locaux à usage d'habitation au sein des immeubles d'activités est autorisé, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées. Exceptionnellement pour des raisons d'incompatibilité entre habitat et activités dans le même immeuble, une constructions à usage d'habitation peut être autorisée sous réserve que son implantation et ses dimensions ne présente aucune gêne potentielle pour l'utilisation actuelle et future du terrain.
6) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

Dans le secteur **UPa** UNIQUEMENT :

7) Les constructions à usage artisanal* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité.
8) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité

Dans le secteur **UPe** UNIQUEMENT
L'implantation ou le remplacement des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Dans la zone **UPt** UNIQUEMENT :

9) Les constructions à destination d'habitat* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient réalisées conjointement avec l'aménagement d'espaces portuaires dédiés principalement à la plaisance.
10) Les constructions à destination de commerce* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient réalisées conjointement avec l'aménagement d'espaces portuaires dédiés principalement à la plaisance.

ARTICLE UP.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES**

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectoreilles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 UP.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UP.4-1- 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.

ARTICLE UP.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UP.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval. Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention

ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.

6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UP.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UP.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE UP.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE UP.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait.
2) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement. Un retrait de 20 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour*, pour l'aménagement d'aires de stationnement.

*ARTICLE UP.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en conservant des marges d'isolement de 5 mètres ou plus.
2) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UP.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

*ARTICLE UP.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1) La hauteur des constructions ne peuvent dépasser 18 mètres.
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
3) Dans le secteur **UPe UNIQUEMENT** :
   Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être dispensés de règles de hauteur.
4) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE UP.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.12 – STATIONNEMENT

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions à destination de commerce*, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
3) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé au minimum une place de stationnement automobile pour 3 chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   b) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   c) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UP.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

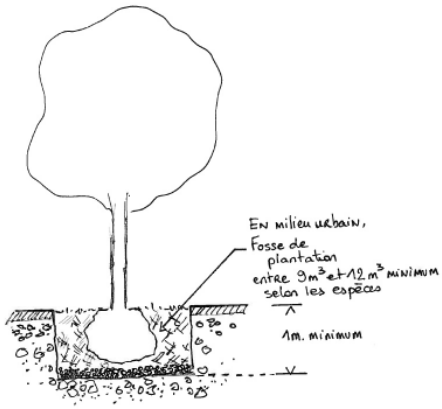


Schéma illustratif non-opposable

6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UP.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UR

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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter le Plan règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE UR.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*.
2) L'ouverture de carrière.
3) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
4) Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
5) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

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

1) Toute opération d'aménagement et/ou de constructible doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAPt Habitat, OAPt Déplacements, OAPs Habitat, OAPs Développement économique, OAPs Espaces naturels).
2) Les constructions à destination d'activités artisanales* ou d'activités industrielles sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
3) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
4) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
5) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.

ARTICLE UR.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES**

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 UR.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE UR.4-1- 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.

ARTICLE UR.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE UR.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval. Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE UR.4-4- Eaux résiduaires industrielles

8) L'évacuation des eaux résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et notamment l'obligation éventuelle de mise en place d'un dispositif de prétraitement, conformément à l'article 37 de la loi sur l'eau n°92.3.
9) Selon, d'une part les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement et, d'autre la nature des activités du projet, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra émettre des exigences particulières concernant le prétraitement des eaux résiduaires.

ARTICLE UR.4-5- Distribution électrique et téléphonique

10) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.

11) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UR.4-6 – Réseaux de communications électroniques

12) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
13) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
14) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

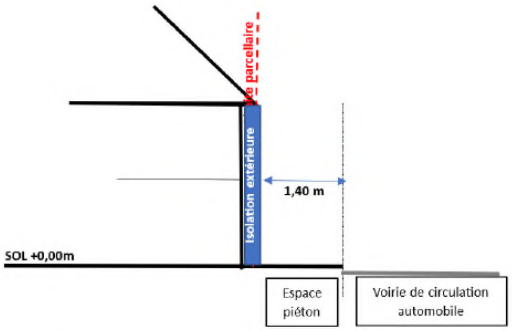
ARTICLE UR.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE UR.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions et installations devront être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait.
2) 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 déborde 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 et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisé des personnes.

Schéma illustratif non opposable



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 20 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement.

*ARTICLE UR.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions et installations nécessaires peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 2 du présent article.
2) Lorsque, en application des dispositions du 1 du présent article, il est choisi d'implanter les constructions en conservant des marges d'isolement*, celles-ci ne peuvent être inférieures à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies et à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
3) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UR.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE UR.9 – EMPRISE AU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1) A moins que les Orientations d'aménagement et de programmation (**OAP***) ne le précisent sur les terrains concernés, il n'est pas fixé de hauteur* maximale.
2) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain, notamment en respectant son état topographique.
3) En aucun cas, la hauteur des constructions dont l'implantation est prévue dans les cônes de vue figurant sur le **Plan règlementaire D-1** ne peut excéder les valeurs qui y sont indiquées (se reporter à l'article 5 du Titre II du Règlement).

ARTICLE UR.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE UR.11-1- Murs de façades et murs apparents

2) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
3) Les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2

ARTICLE UR.11-2- Clôtures et abords

4) 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.
5) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le **Plan règlementaire B** et à l'exception des pilastres et des poteaux.
6) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **UR.13**.
7) 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).
8) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UR.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions à destination de commerce*, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
3) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé au minimum une place de stationnement automobile pour 3 chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   b) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   c) cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UR.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
2) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
3) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
4) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

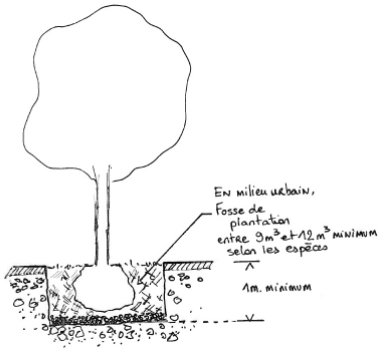


Schéma illustratif non-opposable

5) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE UR.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone Usdu

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **Usdu** correspond aux secteurs urbanisés en discontinuité de l'urbanisation en commune littorale, sont concernées les communes de Neufchâtel-Hardelot et Wimille.*
Ce secteur est cadré par l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme destiné à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti

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 les Plans règlementaire B, C, D et E 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE Usdu.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Toutes nouvelles installations et constructions hormis celles prévues par l'article **Usdu.2**.
2) Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
3) Le dépôt des déchets de chantier de plus d'un mois.
4) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
5) Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement des terrains pour le camping et le caravaning ainsi que les aires de stationnement des gens du voyage.
6) Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas rendus nécessaires pour les activités autorisées dans la zone, Sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux, les remblais sont interdits dans le lit majeur des cours d'eau

ARTICLE Usdu.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
2) Les constructions à usage d'habitats.
3) Les abris de pâture si leur hauteur n'excède pas 3 mètres et leur emprise au sol 20 m².
4) L'extension des constructions existantes, autres qu'agricole, notamment les habitations, sous réserve que cette extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'entrée en vigueur du PLUi et par unité foncière et dans la limite de 50m².
5) La construction d'annexes dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière

ARTICLE Usdu.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES**

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 être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles **(OAPs)** relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
3) 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.
4) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

5) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction

ARTICLE Usdu.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE Usdu.4-1- 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.

ARTICLE Usdu.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE Usdu.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE Usdu.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article Usdu.4-5 – Réseaux de communications électroniques

13) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
14) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
15) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE Usdu.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Usdu.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

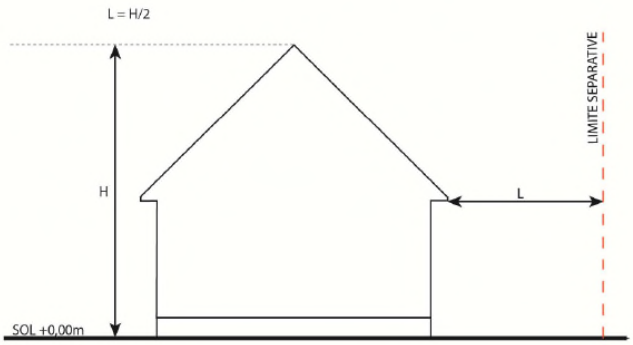
OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait.
2) Les constructions et installations doivent être implantées comme suit : en retrait de 3 mètres ou plus de l'alignement*.
   Sont exclus du calcul de la distance de recul l'épaisseur des dispositifs d'isolation extérieure des constructions sous réserve qu'elles ne déborde pas sur le domaine public ainsi que les saillies d'architecture*. Néanmoins, celles-ci doivent respecter les dispositions du Règlement de voirie en vigueur.
3) 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, ce recul minimal est de 5 mètres pour les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 12 m². Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la berge.
4) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement*. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement dans le respect des conditions fixées par l'article **Usdu.3**.

ARTICLE Usdu.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

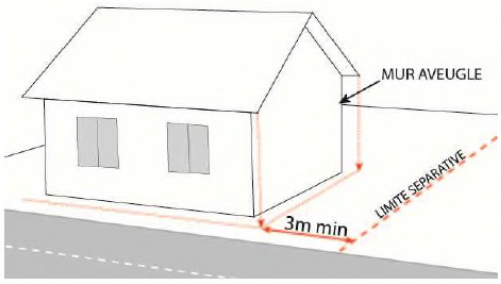
1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 3 du présent article.
2) Pour les constructions autorisées dans la zone autres que celles prévues au 1 du présent article, elles ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, que dans le respect des conditions suivantes non cumulatives :
   a) Lorsqu'il s'agit de l'extension de constructions déjà édifiées sur les limites séparatives ;
   b) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur à l'égout au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres ;
   c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants ;
   d) pour s'adosser à une construction existante ou réalisée simultanément.
3) En dehors des cas énoncés au 2 du présent article, les constructions ou les extensions des constructions existantes doivent s'implanter avec des marges d'isolement avec les limites séparatives, selon les dispositions suivantes (voir schémas illustratifs 1 et 2 à la fin du règlement) :
   a) 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 la dite construction (H);

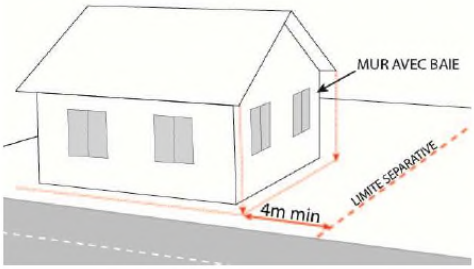
Schéma illustratif non-opposable :



b) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle. ;

Schémas illustratifs non-opposable :





c) en cas de limites séparatives contigüe avec la limite foncière d'un golf, un recul de 8 mètres pour les constructions sans élévations (ex.: aires de stationnement, piscines) et de 15 mètres pour les habitations devra être conservé.
Dans le secteur du « Grand Parc d'Hardelot » indiqué au plan règlementaire B, il pourra être admis une continuité avec l'existant en cas de nouvelle construction d'habitation.

4) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE Usdu.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE Usdu.9 – EMPRISE AU SOL*

1) L'emprise au sol maximale (compris constructions principales et annexes) sur un terrain est définie comme suit :
   - 20% pour toutes les constructions en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
2) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 1 du présent article, peut-être majorée de 30% dans la limite de 50m², nonobstant les dispositions de l'article Usdu.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE Usdu.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) La hauteur maximale des bâtiments principaux* est de 10 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente* et de 7,5 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate*.
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
3) Pour les bâtiments annexes*, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 mètres.

4) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
5) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE Usdu.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du II du présent Règlement.

ARTICLE Usdu.11-1- Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
4) Les éléments de décor d'une façade tels que moulures, bandeaux, corniches, encadrements doivent rester apparentes.
5) Sauf justifications sur les caractéristiques originelles du bâtiment, les modénatures seront traitées en ton plus clair que le fond de façade; le soubassement, lorsqu'il est marqué, sera traités de ton plus foncé que le fond de façade. les enduits et peintures présenteront un aspect lisse et mat.
6) Hormis pour le recouvrement de dispositifs d'isolation extérieure, le bardage* est interdit sur les façades principales des constructions s'il elles sont visibles depuis le domaine public.
7) Les enduits seront traités en couleur de teinte claire, en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront restés apparentes.
8) Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée.

ARTICLE Usdu.11-2- Ouvertures

9) 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.

ARTICLE Usdu.11-3- Toitures

10) La toiture des constructions principales* en dehors du cas des constructions d'inspiration balnéaire* sera composée d'un ou plusieurs pan présentant une pente d'un angle compris en 35° et 55°. Les toitures végétalisées pourront présenter une pente d'une angle inférieur ou être plates. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'inspiration balnéaire*.
11) Lorsque les constructions principales* présentent une toiture en pente, celle-ci sera constituée de matériaux de couleurs rouge ou orange (ex. : tuile "panne flamande" en format petit moule), hormis pour les constructions d'inspiration balnéaire* pour lesquelles des matériaux de couleurs sombres sont autorisés (ex. : bac acier, zinc, ardoises). Voir Nuancier du Règlement. L'aspect brillant (ex. : tuiles vernissées) est interdit. Néanmoins, lorsque l'environnement bâti du terrain de la construction envisagée présente une dominante de couleur de toitures différente, les constructions nouvelles pourront s'en inspirer
12) En cas d'extension des constructions principales*, pour les constructions annexes ou en cas de reconstruction après sinistre ou pour réhabilitation, la toiture pourra former une pente identique à celle des constructions principales ou présenter un angle inférieur.
13) Les constructions de type vérandas ou verrières sont autorisées et peuvent présenter un aspect transparent, translucide ou opaque. Elles doivent cependant être le moins visible possible de l'espace public.
14) De légères variations de pente de toiture sont admises sous réserve de la justification d'une bonne intégration dans les volumétries ambiantes.

ARTICLE Usdu.11-4- Volume

15) 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).

ARTICLE Usdu.11-5- Clôtures et abords

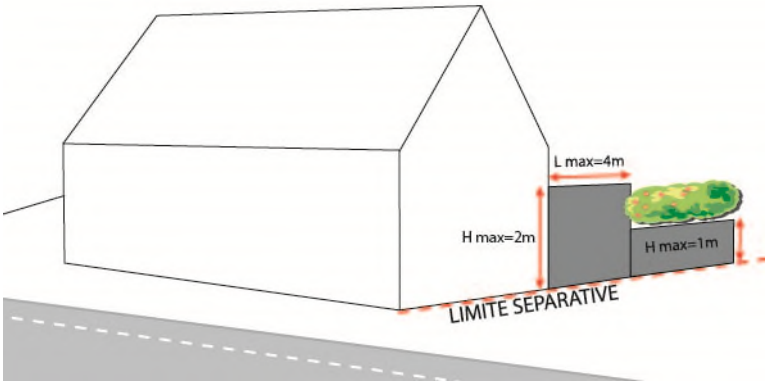
16) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.

17) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 mètres, mesurée à partir du niveau du sol de la voie.

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

19) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs ou murets de parpaings ou de pierres, murs-bahut, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieur repéré sur le **Plan règlementaire B et** à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complété par une partie ajourée et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale.

Schéma illustratif non opposable



ARTICLE Usdu.12 – STATIONNEMENT

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) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* :

a) il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 40m² de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit :
SP de 0 à 40m² = 1 place minimum / SP de 40 à 80m² = 2 places minimum / SP de 80 à 120m² = 3 places minimum, au-delà de 120m² de sp pour un logement, cette norme n'est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière.

b) pour les opérations comprenant 5 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs ;

c) il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

3) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.

4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée

du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

f) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

g) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

h) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Usdu.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Les éléments végétaux présents avant aménagement et particulièrement les arbres de haute tige et les haies implantées en limite parcellaire seront préservés. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
   En cas d'impossibilité de maintien , les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

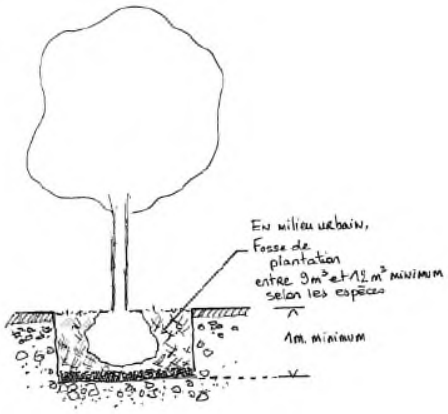


Schéma illustratif non-opposable :

6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.
7) Dans tous les projets d'habitation, les espaces verts réprésenteront au minimum un coefficient de 0,4.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE Usdu.*14* – *PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AUa

INDICATIONS NON OPPOSABLES

La zone **1AUa** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques mixtes. Elle se décline en trois catégories :

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

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

1) Les constructions nouvelles à destination d'habitat.
2) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier* sauf dans la zone **1AUa-l**.
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 loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.

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

1) Les constructions à usage industriel*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité.
2) Les constructions à usage commercial* si elles constituent le prolongement d'une activité de production installée dans la zone et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
3) Les constructions à usage de bureau*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
4) Les constructions à usage artisanal*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité.
5) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport d'électricité.
6) L'aménagement de locaux et le changement de destination à usage d'habitation au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées.
7) Les établissements classés* sont autorisés dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistent plus de risque pour la sécurité des personnes.
7) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
   a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
   b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
8) Les dépôts temporaires 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.
9) Les dépôts de matériaux avec ou sans couverture, s'ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

ARTICLE 1AUa.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne peuvent présenter une largeur inférieure à 4 mètres. Pour des terrains contigües, il est possible d'aménager un accès mutualisé.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles **(OAPs)** relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 1AUa.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUa.4-1- 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.

ARTICLE 1AUa.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE 1AUa.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval. Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE 1AUa.4-4- Eaux résiduaires industrielles

8) L'évacuation des eaux résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et notamment l'obligation éventuelle de mise en place d'un dispositif de prétraitement, conformément à l'article 37 de la loi sur l'eau n°92.3.
9) Selon, d'une part les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement et, d'autre la nature des activités du projet, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra émettre des exigences particulières concernant le prétraitement des eaux résiduaires.

ARTICLE 1AUa.4-5- Distribution électrique et téléphonique

10) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
11) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UR.4-6 – Réseaux de communications électroniques

12) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
13) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
14) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE 1AUa.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE 1AUa.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions devront s'implanter comme suit à 20 mètres au minimum de l'alignement* avec les routes départementales et à 5 mètres au minimum de l'alignement* avec les autres voies.
2) Dans tous les cas, les parties des façades de bâtiments permettant l'accostage des véhicules de chargement (quais, rampes, etc), peuvent être implantées avec un recul permettant aux véhicules de stationner en-dehors des voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique et dans la limite de 15 mètres de profondeur.
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* et de 5 mètres au maximum pour l'aménagement de places de stationnement dans les conditions prévues à l'article **1AUa.12**.

*ARTICLE 1AUa.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Dans les zone **1AUa**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement lorsque :
   a) il existe déjà sur la même limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
   b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, si les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
   c) il s'agit de bâtiments d'une hauteur* inférieure ou égale à 4 mètres.
2) Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent conserver des marges d'isolement de 5 mètres ou plus.

3) 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 :
   a) 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 la dite construction (H), sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AUa.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 5 mètres.

ARTICLE 1AUa.9 – EMPRISE AU SOL*

1) L'emprise au sol maximale sur un terrain est :
   - de 70% pour les projets dont le stationnement est intégré aux constructions et dont les toitures sont végétalisées ;
   - de 60% pour les projets dont le stationnement est intégré aux constructions ou dont les toitures sont végétalisées ;
   - de 50% dans les autres cas.
2) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 1 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article 1AUa.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE 1AUa.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1) Dans la zone **1AUa**, la hauteur des constructions* ne peut dépasser les hauteurs définies sur le Plan règlementaire **D-2**. Sous réserve d'une intégration paysagère de qualité, la hauteur pourra être mesurée sur le point central de la construction. Les techniques de déblais/remblais peuvent être utilisées afin de permettre l'implantation des constructions nécessitant une hauteur.
   Les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, apposés sur la toiture ne sont pas à considérer dans le calcul de la hauteur.
2) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE 1AUa.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2) La conception des constructions développera des volumes simples, présentera des façades travaillées avec un même souci d'intégration du bâti dans l'environnement paysager (façades principales, pignons, murs ouverts et aveugles, soubassements).
3) Les aspects autorisés sont :
   a) le bois, en panneaux ou en bardage vertical
   b) le métal, en panneaux ou en bardage horizontal,
   c) le béton et les enduits de finition,
   d) les panneaux photovoltaïques.

   Dans tous les cas les matériaux de finition utilisés doivent correspondre aux références RAL 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046 8017, 8019, 8028, 6013, 7000,7001,7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7009, 7010, 1019, 1035 (voir Nuancier du Règlement), sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature des matériaux autorisés. Dans ce cas, d'autres couleurs du nuancier du Règlement pourront être utilisées à l'exception du blanc.

4) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
5) La végétalisation des toitures est préconisées.

ARTICLE 1AUa.11-1- Clôtures

6) Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une bande boisée, une haie ou une noue paysagère.
7) Les limites parcellaires seront systématiquement plantées d'une haie ou bande boisée qui n'entraveront pas la circulation des espèces. Ces plantations peuvent être accompagnées d'un obstacle naturel tel un fossé qui joue également le rôle de réserve-tampon d'eau ou d'une clôture. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois en cas de nécessité de clôture, il sera mis en place un grillage de type treillis soudé d'une hauteur de 220cm maximum et d'une maille d'environ 15cm x 15cm permettant le passage de la petite faune (ex. : hérisson, lapin, écureuil, etc). A défaut, les clôtures seront ouvertes tous les 5 mètres d'une ouverture de 15cm x 15cm au ras du sol. Afin de garantir la bonne intégration des clôtures dans le paysage, les couleurs seront naturelles : marron, vert, nuances de gris ou noir.
8) Ni les plantations, ni les clôtures ne doivent gêner la circulation des véhicules sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
9) 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).
10) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE 1AUa.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
3) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   b) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
5) Les aires de stationnement seront paysagées. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

*ARTICLE 1AUa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Afin de garantir la reconstitution d'une ambiance bocagère sur l'ensemble du Parc d'activités, les limites parcellaires seront plantées au fur et à mesure des opérations d'aménagement :
   a) les limites parcellaires seront plantées d'une haie de 3m de large à l'intérieur de la limite parcellaire pour les surfaces inférieures à 5000m² ;
   b) elles seront plantées d'une haie de 5m de large à l'intérieur de la limite parcellaire pour les surfaces supérieures et égales à 5000m² ;
   c) les Orientations d'aménagement et de Programmation relative à la zone 1AUa-I définissent les conditions de réalisation des bandes boisées et des haies.

2) Les voiries crées seront accompagnées de bande boisée de 5m de part et d'autre. Un accotement enherbé permettra d'y enterré les réseaux.
3) Les talus seront de forme arrondis afin d'adoucir le paysage intérieur du parc à l'identique du paysage extérieur.
4) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

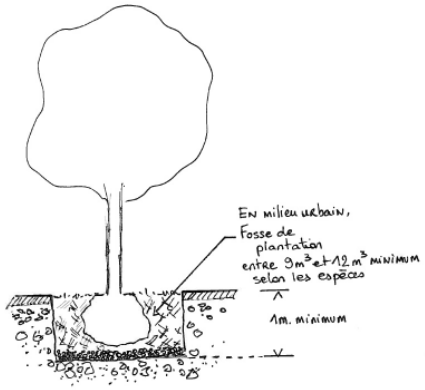


Schéma illustratif non-opposable

6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE 1AUa.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.
Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone 1AUb

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **1AUb** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économique 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 règlementaire A, il est nécessaire de consulter le Plan règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

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

1) Les constructions à usage d'habitation.
2) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
3) Les constructions et installations à usage industriel*.
4) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
5) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*.
6) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.

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

1) Les constructions à usage artisanal*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
2) Les constructions à usage commercial* si elles constituent le prolongement d'une activité de production installée dans la zone et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
3) Les constructions à usage de bureau, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées dans la zone, notamment avec les activités à caractère industriel.
4) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
5) L'aménagement de locaux et le changement de destination à usage d'habitation au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées.
6) Les établissements classés* sont autorisés dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistent plus de risque pour la sécurité des personnes.
7) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues et 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) Les dépôts temporaires 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.

ARTICLE 1AUb.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone et de ses secteurs doit être compatible avec les **OAP***, définies pour chaque zone **1AUb**.
2) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne peuvent présenter une largeur inférieure à 4 mètres. Pour des terrains contigües, il est possible d'aménager un accès mutualisé.
4) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles **(OAPs)** relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
5) Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. . En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
6) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
7) 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 1AUb.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUb.4-1- 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.

ARTICLE 1AUb.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE 1AUb.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval. Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE 1AUb.4-4- Eaux résiduaires industrielles

8) L'évacuation des eaux résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et notamment l'obligation éventuelle de mise en place d'un dispositif de prétraitement, conformément à l'article 37 de la loi sur l'eau n°92.3.
9) Selon, d'une part les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement et, d'autre la nature des activités du projet, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra émettre des exigences particulières concernant le prétraitement des eaux résiduaires.

ARTICLE 1AUb.4-5- Distribution électrique et téléphonique

10) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
11) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article 1AUb.4-6 – Réseaux de communications électroniques

12) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
13) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
14) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE 1AUb.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

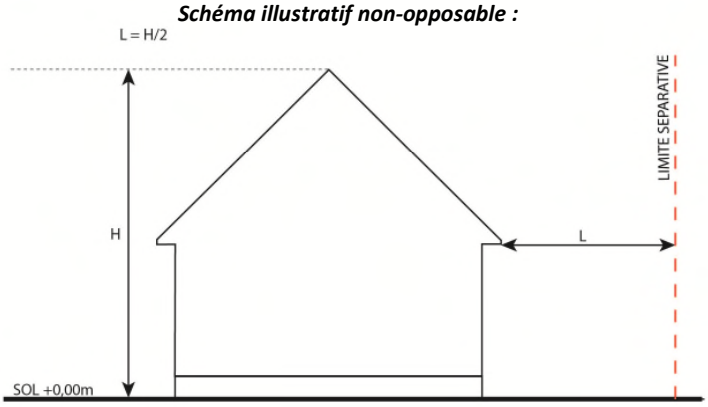
*ARTICLE 1AUb.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions devront s'implanter à 5 mètres ou plus de l'alignement*.
2) 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* et de 5 mètres au maximum pour l'aménagement de places de stationnement dans les conditions prévues à l'article **1AUb.12**.

*ARTICLE 1AUb.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement lorsque :
   a) il existe déjà sur la même limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
   b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, si les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
   c) il s'agit de bâtiments d'une hauteur* inférieure ou égale à 4 mètres.
2) Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent conserver des marges d'isolement de 5 mètres ou plus.
3) 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 :
   d) 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 la dite construction (H), sans être inférieure à 5 mètres.

Schéma illustratif non-opposable :



ARTICLE 1AUb.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 5 mètres.

ARTICLE 1AUb.9 – EMPRISE AU SOL*

1) L'emprise au sol maximale sur un terrain est :
   a) de 60% pour les projets dont le stationnement est intégré aux constructions et dont les toitures sont végétalisées ;
   b) de 50% pour les projets dont le stationnement est intégré aux constructions ou dont les toitures sont végétalisées ;
   c) de 40% dans les autres cas.
2) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 1 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article 1AUb.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE 1AUb.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1) La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 mètres.
2) 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 15 mètres maximum.
3) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE 1AUb.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUb.11-1- Murs de façades et murs apparents

2) Les seuls aspects autorisés pour les volumes principaux des constructions sont le bois, le verre, les bardages métalliques horizontaux ainsi que le béton avec un parement en graviers lavés et béton peint dans la palette de couleurs jointe en annexe.
3) Pour les volumes secondaires, les enduits de teinte uniforme et les bétons décoratifs associés à de larges ouvertures, peuvent être utilisés.
4) Les parties visibles des soubassements doivent être traitées en enduit lisse teinté dans la masse.

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, briques creuses, etc).

ARTICLE 1AUb.11-2- Volumes

7) En cas de niveau supérieur au-dessus du premier niveau devront présenté des volumes de moindre importance afin d'assurer l'intégration de la hauteur construction dans son environnement.

ARTICLE 1AUb.11-3- Clôtures

8) Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une bande boisée, une haies ou une noue paysagère.
9) Toutefois, lorsque le pétitionnaire souhaite implanter une clôture, elle doit être obligatoirement constituée d'une grille métallique rigide à grande maille dont la hauteur ne peut dépasser 2 mètres et de ton gris ou vert (voir Nuancier en annexe du présent Règlement). Cette clôture métallique doit être doublée d'une haie vive composée, implantée en face intérieure, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans l'article **1AUb.13**. Cette haie pourra dépasser la hauteur de la grille métallique, dans la limite de 2 mètres de hauteur.
10) 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.
11) 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).
12) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE 1AUb.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

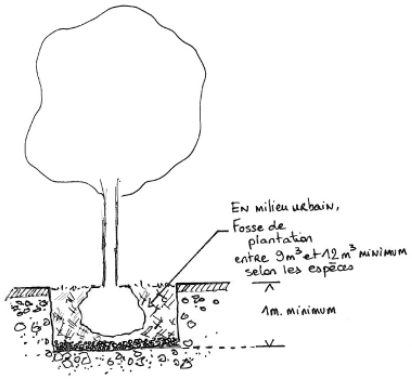
1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
3) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 30m² de surface de plancher.
4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   b) cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
5) Les aires de stationnement seront paysagées. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

*ARTICLE 1AUb.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.

3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

Schéma illustratif non-opposable :



6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE 1AUb.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.
Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone 1AUh

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **1AUh** correspond aux zones à urbaniser à vocations principales d'habitat. Elle est divisée en deux sous-catégories :*

- ✓ ***1AUh-I** : zone d'urbanisation de densité de niveau 1.*
- ✓ ***1AUh-II** : zone d'urbanisation de densité de niveau 2*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

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

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'entrepôt*.
3) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*, en dehors des bureaux qui y sont liés (ex. : siège d'exploitation).
4) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
5) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
6) Les dépôts de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
7) Les remblais sont interdits dans le lit majeur des cours d'eau.
8) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

ARTICLE 1AUh.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1) Rappel de l'article R123-6 du code de l'urbanisme : *Les constructions y sont autorisées* (dans les zones AU) *soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation* (**OAP***) *et le règlement*.
2) Les constructions à destination de commerce de détail et/ou de proximité*, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 300m² de surface de vente. Pour les commerces déjà existants à la date d'approbation du PLUi une extension de 30% de la surface de vente est autorisée quelques soit la surface de vente initiale.
3) Les constructions à destination d'activités artisanales* sont autorisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
4) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues et 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 établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
6) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité

ARTICLE 1AUh.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone et de ses secteurs doit être compatible avec les OAP* définies pour les terrains concernés. Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAPs).
2) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou deux roues.
3) 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.

Accès :

4) Les caractéristiques des accès doivent être dimensionnés et configurés pour permettre :
   - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
   - De tenir compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération
   - De s'adapter à la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes
   - De répondre au trafic généré par l'opération (nombre de véhicule, fréquence, type de véhicules)
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les pétitionnaires devront rechercher une mutualisation de l'accès aux lots créés.

Voiries* :

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) Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de secours et de service.

ARTICLE 1AUh.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUh.4-1- 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.

ARTICLE 1AUh.4-2- Assainissement

2) 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).

3) 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.

ARTICLE 1AUh.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.

6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE 1AUh.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article 1AUH.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

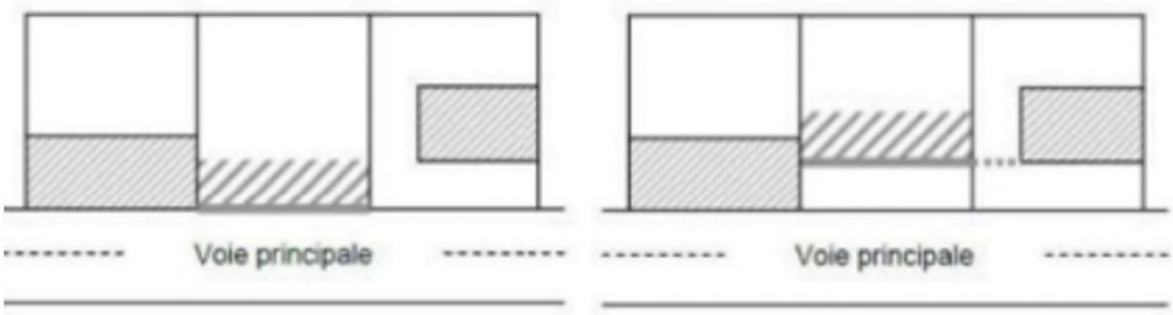
ARTICLE 1AUh.5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La configuration des terrains (orientation, desserte, etc) devra permettre, autant que possible, d'optimiser les apports solaires, notamment au bénéfice des constructions qui doivent y être édifiées.

*ARTICLE 1AUh.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

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) la façade sur rue du bâtiment principal doit être implantée sur au moins 2/3 soit :
   - à l'alignement (par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer),
   - à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement*.
   - observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisine la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer



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.

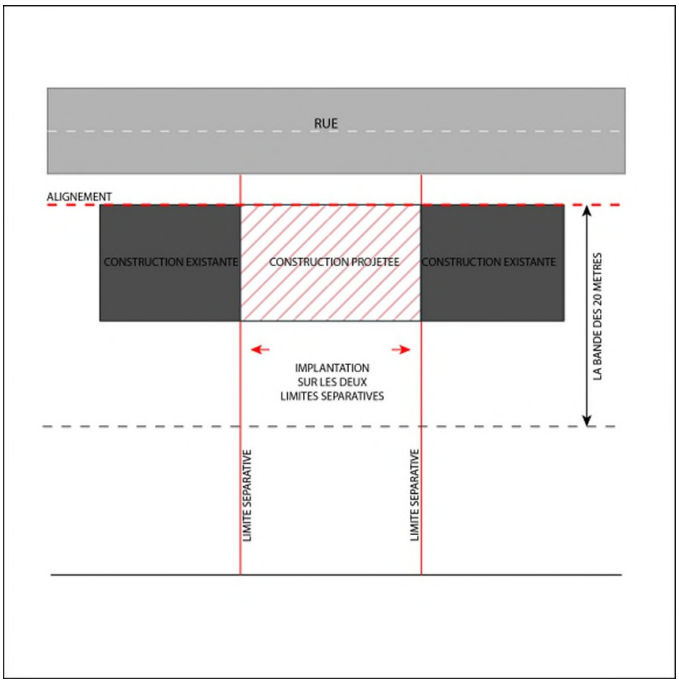
4) Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :
   - Dans le prolongement de la façade sur rue du bâtiment principal (retrait identique à l'existant)
   - En retrait de la façade principale en maintenant un minimum de 3 m par rapport à la limite avec la voie publique/privée.

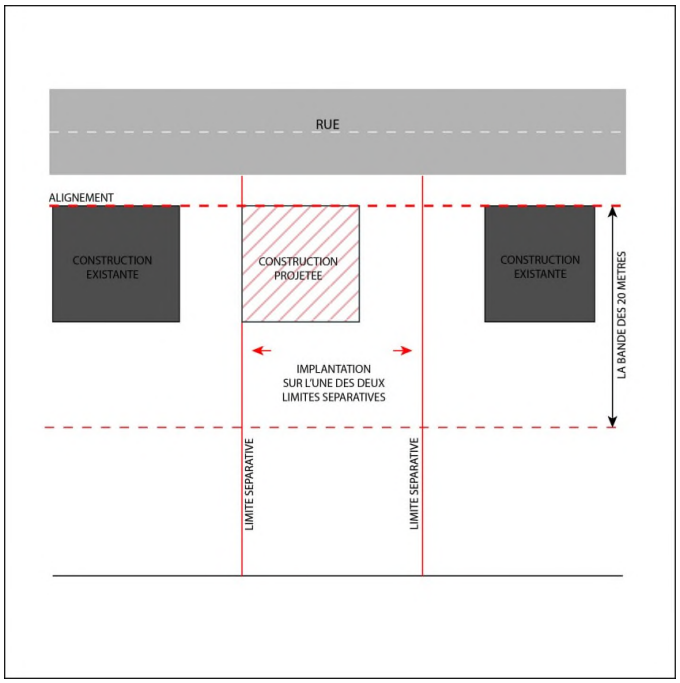
5) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement, à raison d'une place de jour par unité foncière.

ARTICLE 1AUh.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

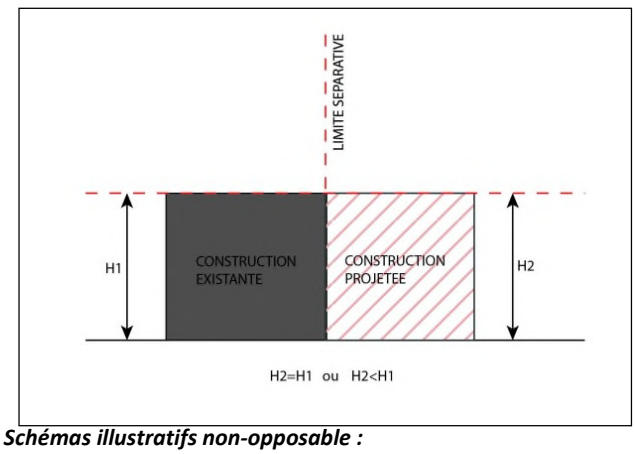
1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 4 du présent article.
2) Les constructions autorisées autres que celles prévues au 1 du présent article, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir l'alignement*, peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de celles-ci en conservant des marges d'isolement*, dans les conditions prévues par le 4 du présent article.

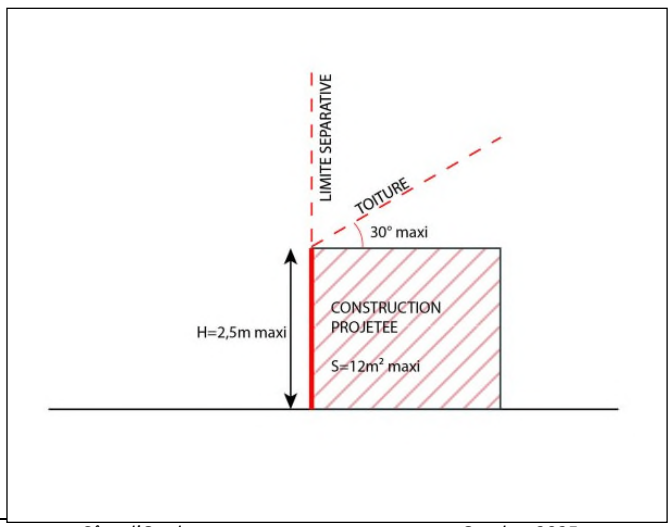
*Implantation sur limites séparatives dans la bande de 20m de l'alignement**





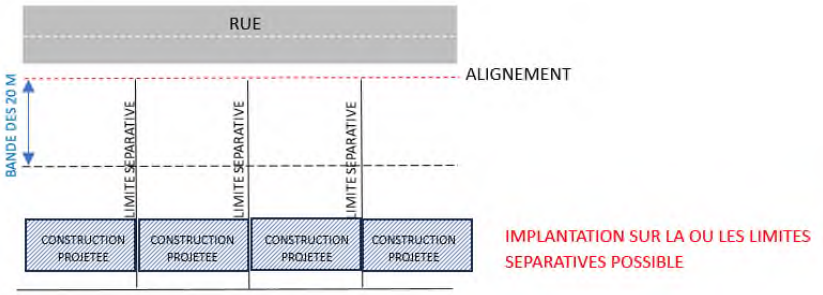
Implantation sur les limites séparatives au-delà de 20m de l'alignement (vision latérale)*



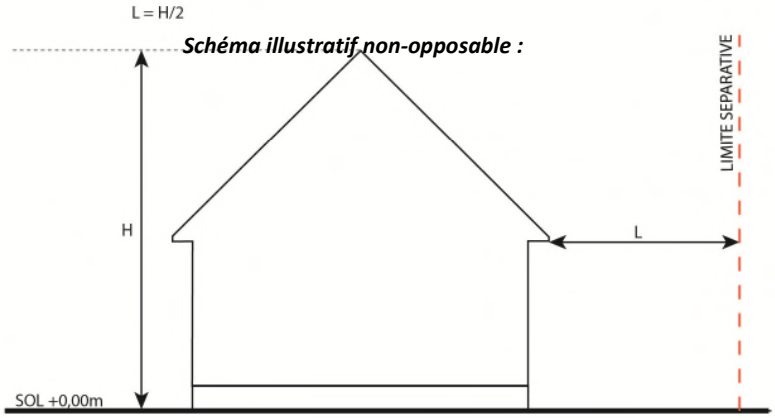


Schémas illustratifs non-opposable :

3) Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales* et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :
   a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
   b) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur à l'égout au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres,
   c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.
   d) Lorsque le projet s'inscrit dans un ensemble urbain disposant d'un ordonnancement particulier et sous réserve d'une intégration urbaine, architecturale et paysagère.

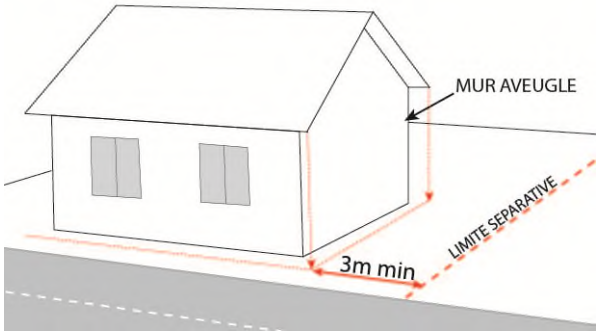


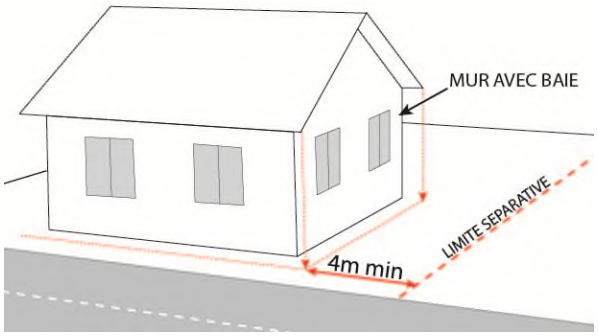
4) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 2 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en conservant des marges d'isolement*, cette implantation doit respecter les conditions suivantes (voir schémas illustratifs 1 et 2 à la fin du règlement) :
   e) la distance 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 la dite construction (H) ;



   f) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposable :





5) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE 1AUh.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments principaux* non contigus doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairement et permettre l'accès des services de sécurité.
Cette distance est au minimum de 3 m.

ARTICLE 1AUh.9 – EMPRISE AU SOL*

1) Pour les constructions et installations à destination d'équipement publics ou d'intérêt collectif ou de commerces de détail et/ou de proximité*, il n'est pas fixé de d'emprise au sol règlementaire.
2) L'emprise au sol maximale sur un terrain est définie par catégorie de zone comme suit :
   a) dans la zone **1AUh-I** : 40% ;
   b) dans la zone **1AUh-II** : 60% ;
3) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 2 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article 1AUh.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE 1AUh.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) La hauteur* maximale sur un terrain est définie par catégorie de zone comme suit :
   a) dans la zone **1AUh-I** : 9 mètres au faîtage en cas de toiture en pente, 7,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate ;
   b) dans la zone **1AUh-II** : 15 mètres.
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaire est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminées ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout en façades avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
3) En cas d'opération groupée de constructions d'habitat nécessitant l'aménagement de nouvelles voiries, le projet devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
4) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE 1AUh.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE 1AUh.11-1- Murs de façades et murs apparents

3) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).

ARTICLE 1AUh.11-2- Toitures

4) L'aspect brillant des matériaux posés en toiture est interdit (ex. : tuiles vernissées)

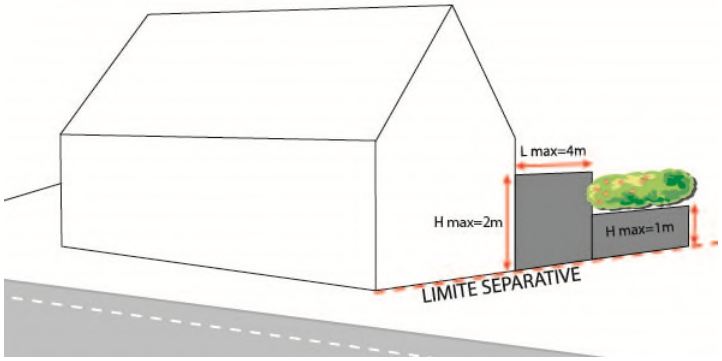
ARTICLE 1AUh.11-3- Volume

5) 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).

ARTICLE 1AUh.11-4- Clôtures et abords

6) 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.
7) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit 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 moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le Plan règlementaire B et à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par une partie ajourée* et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres dans une bande de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale.

Schéma illustratif non-opposable :



8) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **1AUh.13**.
9) 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).
10) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE 1AUh.12 – STATIONNEMENT

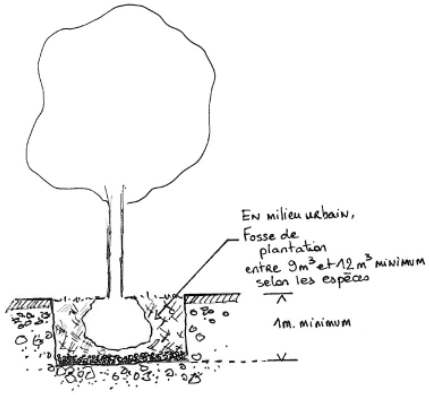
OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions et opérations à destination d'habitat* :
   a) Dans la zone **1AUh-I**, il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 40m² de surface de plancher affectée au logement et au minimum deux place par logement ;
   b) Dans la zone **1AUh-II**, il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 60m² de surface de plancher affectée au logement et au minimum une place par logement.
3) Pour les opérations comprenant 5 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs.
4) Il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement pour la construction de logements locatifs financés par l'Etat ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.
5) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
6) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
7) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé au minimum une place de stationnement automobile pour 3 chambres ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
8) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
   a) pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
   b) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
   c) cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
9) Les aires de stationnement seront paysagées. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUh.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.
5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

Schéma illustratif non-opposable :



6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE 1AUh.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone 1AUt

INDICATIONS NON OPPOSABLEs

*La zone **1AUt** correspond aux zones à urbaniser à vocations touristiques (hébergement hôtelier, résidence de tourisme et équipement touristique).*

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, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

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

1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*.
2) Les installations et constructions à destination d'entrepôt*.
3) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*, en dehors des bureaux qui y sont liés (ex. : siège d'exploitation).
4) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravaning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.
5) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
6) Les dépôts de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
7) Les remblais sont interdits dans le lit majeur des cours d'eau.
8) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

ARTICLE 1AUt.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1) Rappel de l'article R123-6 du code de l'urbanisme : *Les constructions y sont autorisées* (dans les zones AU) *soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation* (**OAP***) *et le règlement*.
2) L'aménagement de locaux à usage d'habitation au sein des immeubles d'activités, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées. Exceptionnellement pour des raisons d'incompatibilité entre habitat et activités dans le même immeuble, une constructions à usage d'habitation peut être autorisée sous réserve que son implantation et ses dimensions ne présente aucune gêne potentielle pour l'utilisation actuelle et future du terrain.
3) Les constructions et installations à destination de commerce*, si elles sont liées aux constructions à vocation touristique (hôtellerie ou équipement public) installées dans la zone.
4) Les constructions à destination d'activités artisanales*, sont autorisées sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sous réserve qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues et 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 établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.

ARTICLE 1AUt.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone et de ses secteurs doit être compatible avec les **OAP*** définies pour les terrains concernés.
2) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou deux roues. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
4) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et le respect du terrain naturel.
5) Les talus et fossés en limite séparative de la voie seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
6) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
7) 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 1AUt.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUt.4-1- 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.

ARTICLE 1AUt.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE 1AUt.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE 1AUt.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article 1AUt.4-6 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE 1AUt.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

La configuration des terrains (orientation, desserte, etc) devra permettre, autant que possible, d'optimiser les apports solaires, notamment au bénéfice des constructions qui doivent y être édifiées.

*ARTICLE 1AUt.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

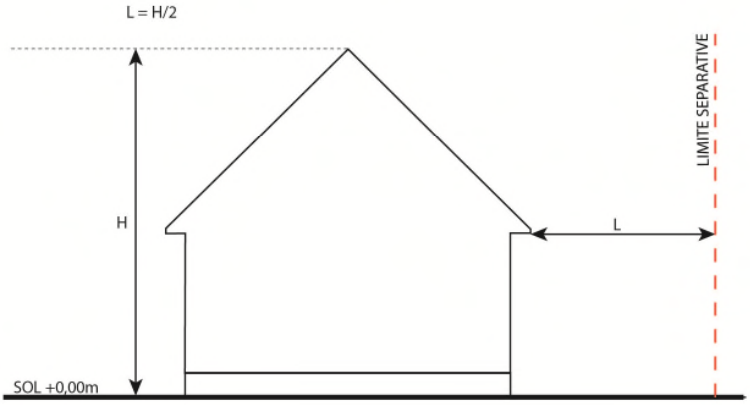
OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement*, soit à 3 mètres au minimum 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 3 mètres de la berge.
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 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement, à raison d'une place de jour par unité foncière.

*ARTICLE 1AUt.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

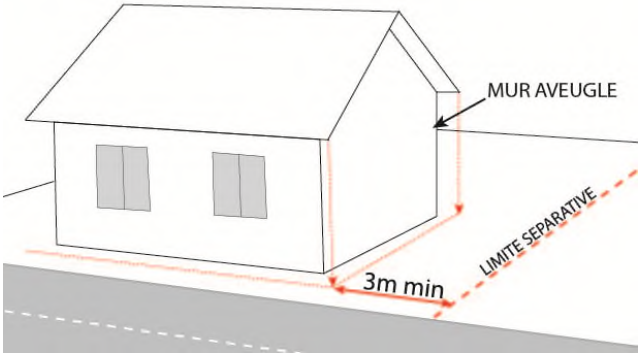
1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 2 du présent article.
2) Lorsque, en application des dispositions du 1 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en conservant des marges d'isolement*, cette implantation doit respecter les conditions suivantes :
    a) 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 la dite construction (H) ;

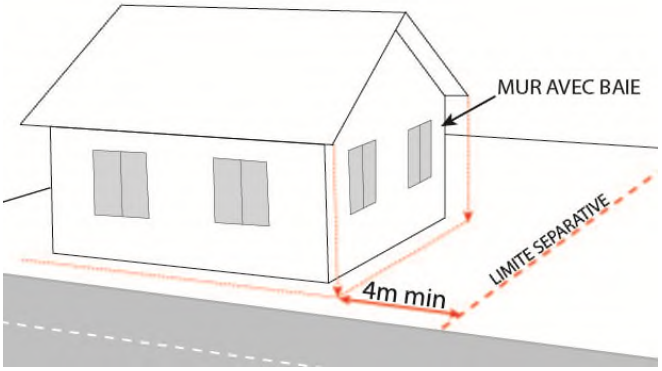
Schéma illustratif non-opposable :



b) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposable :





3) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE 1AUt.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AUt.9 – EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol maximale sur un terrain est de 60%.

ARTICLE 1AUt.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

OBJECTIF(S) : les constructions et installations doivent s'insérer au mieux dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain* propre au secteur impacté.

1) La hauteur maximale sur un terrain est de 9 mètres au faîtage en cas de toiture en pente, 7,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminées ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout en façades avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
3) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE 1AUt.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

OBJECTIF(S) : 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.

1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture bioclimatique*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
2) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE 1AUt.11-1- Murs de façades et murs apparents

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).
5) Les enduits seront traitées en couleur de teinte claire, en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront restées apparentes.
6) Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée.

ARTICLE 1AUt.11-2- Ouvertures

7) 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.

ARTICLE 1AUt.11-3- Toitures

8) La toiture des constructions principales* sera composée d'un ou plusieurs pan présentant une pente d'un angle compris en 35° et 55°. Les toitures végétalisées pourront présenter un angle inférieur ou être plates.
9) Lorsque les constructions principales* présentent une toiture en pente, celle-ci sera constituée de matériaux de couleurs rouge ou orange (ex. : tuile "panne flamande" en format petit moule), hormis pour les constructions d'inspiration balnéaire* pour lesquelles des matériaux de couleurs sombres sont autorisés (ex. : bac acier, zinc, ardoises). Voir Nuancier du Règlement. L'aspect brillant (ex. : tuiles vernissées) est interdit.
10) En cas d'extension des constructions principales*, pour les constructions annexes ou en cas de reconstruction après sinistre ou pour réhabilitation, la toiture pourra former une pente identique à celle des constructions principales ou présenter un angle inférieur.
11) Les constructions de type vérandas ou verrières sont autorisées et peuvent présenter un aspect transparent, translucide ou opaque. Elles doivent cependant être le moins visible possible de l'espace public.
12) De légères variations de pente de toiture sont admises sous réserve de la justification d'une bonne intégration dans les volumétries ambiantes.

ARTICLE 1AUt.11-4- Volume

13) 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).

ARTICLE 1AUt.11-3 Clôtures et abords

14) 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.
15) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le **Plan règlementaire B** et à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par une partie ajourée* et/ou des végétaux, dans la limite de 1,80 mètres en tout.
16) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **1AUt.13**.
17) 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).
18) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE 1AUt.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
2) Pour les constructions à destination de commerce*, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
3) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé au minimum une place de stationnement automobile pour 3 chambres ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
    a) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher,
    b) cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
5) Les aires de stationnement seront paysagers. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

*ARTICLE 1AUt.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
2) En cas d'opérations d'aménagement, celle-ci devra permettre la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus en évitant toute espace délaissé et/ou enclavé.
3) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
4) En cas d'opération d'aménagement, ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnements.

5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

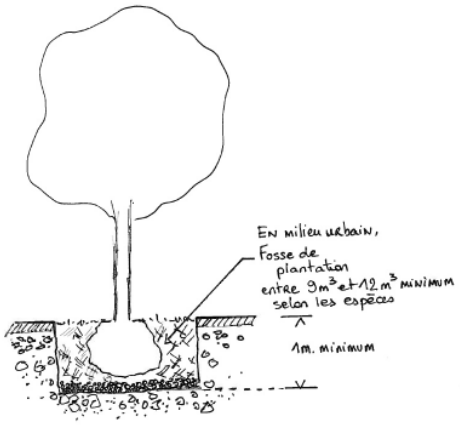


Schéma illustratif non-opposable

6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		**ARBUSTES**	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE 1AUt.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone 2AU

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **2AU** est un secteur dans lequel les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

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, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE 2AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations autres que celles mentionnées à l'article **2AU.2**.

ARTICLE 2AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES**

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou deux roues. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et le respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la voie seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
6) 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 2AU.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 2AU.4-1- 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.

ARTICLE 2AU.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE 2AU.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, 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.

4) Tout projet doit permettre d'assurer l'infiltration des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain, un dispositif de rétention doit être mis en place. Cette disposition s'applique également lors des travaux sur les constructions existantes ayant une incidence sur les eaux pluviales (ex. : extension des constructions, aménagement de stationnement).
5) Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial). Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE 2AU.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article 2AU.4-5 – Réseaux de communications électroniques

10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE 2AU.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE 2AU.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement*, soit à 3 mètres au minimum de l'alignement*.

2) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement, à raison d'une place de jour par unité foncière.

ARTICLE 2AU.7 – 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* de 3 mètres.

ARTICLE 2AU.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

*ARTICLE 2AU.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE 2AU.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE 2AU.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **A** est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique , biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur **Ab** correspondant aux espaces agricoles bocagers à préserver;*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Toutes nouvelles installations et constructions hormis celles à destination d'activités agricoles, pastorales et forestière ainsi que celles prévues par l'article **A.2**.
2) Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
3) Le dépôt des déchets de chantier de plus d'un mois.
4) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
5) Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement les terrains pour le camping et le caravaning ainsi que les aires de stationnement des gens du voyage.
6) Les remblais sont interdits dans le lit majeur des cours d'eau.

ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1) La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (art. L311-1 du Code rural et des pêches maritimes).
2) 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.
3) Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour l'exploitation (notamment pour assurer les soins aux cheptels présents sur le site), à conditions que le recul de ce logement soit inférieur à 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation, sauf en cas d'installation classée agricole (ICPEa). Ce recul est inférieur à 50 mètres dans la zone **Ab**.
   a) Le changement de destination de bâtiments agricoles reconvertibles répertoriés au **Plan règlementaire B** et à l'Annexe du Règlement Bâtis protégés, sous réserve de 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.
4) L'extension des constructions existantes, autres qu'agricole, notamment les habitations, sous réserve que cette extension n'excède pas 30m² de surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLUi et par unité foncière*.
5) Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements, à condition d'être situé au sein de l'exploitation, sur des terrains en dépendant et sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole.

ARTICLE A.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) 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. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) 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.
6) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

ARTICLE A.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE A.4-1- 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.

ARTICLE A.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE A.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE A.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.

Article A.4-5 – Réseaux de communications électroniques

7) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
8) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
9) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE A.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE A.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

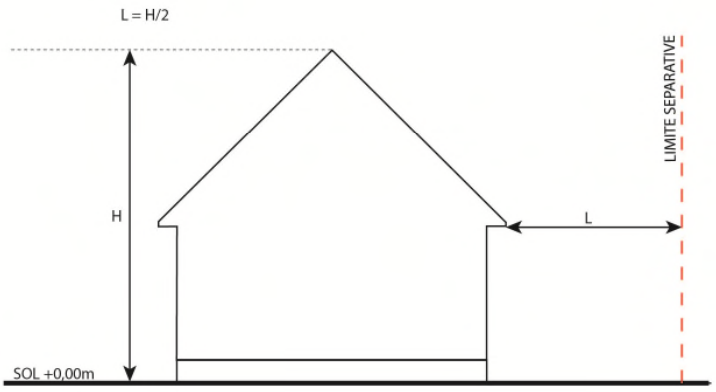
OBJECTIF(S) : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.

1) L'extension des constructions existantes à destination d'habitation devront s'implanter soit en s'alignant sur les constructions existantes, soit à 3 mètres au minimum de l'alignement*.
2) Les constructions à usage agricole devront s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement*.
3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait.
4) 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.
5) Le long de l'autoroute A16 (où un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), de la route départementale D901 et de la route nationale N42 (où un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), sur les terrains concernés par l'application des dispositions de l'article des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme, rappelées dans le Titre I du présent Règlement, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation reportées sur le **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme*).
6) Conformément au **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme*), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

*ARTICLE A.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec en retrait de 4 mètres par rapport à celles-ci.
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 (voir schémas illustratifs 1 et 2 à la fin du Règlement) :
3) 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 la dite construction (H), sans être inférieure à 5 mètres.

Schéma illustratif non-opposable :



4) Pour les construct rieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE A.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 7,5 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.
2) La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra dépasser 12 mètres.
3) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes de faîtage, d'acrotère ou d'égout en façades avec les constructions existantes 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.

ARTICLE A.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

OBJECTIF(S) : 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.

POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES :

1) S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :
   a) les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,
   b) ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme
2) S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :
   c) l'ambiance paysagère générale (article **A.13**)

d) 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.

ARTICLE A.11-1- Façades et couverture

3) 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.
4) Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.
5) Les bâtiments de type hangars, présenteront des proportions où la pente de toit représente 1/3 de la hauteur et 2/3 des murs.
6) 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.
7) 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 en annexe du présent Règlement) :
    a) ardoise RAL 5008
    b) brun RAL 8014
    c) vert foncé RAL 6005
    d) rouge foncé RAL 3005
8) Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdits.
9) Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.
10) Les murs en brique monolithe terre cuite doivent répondre aux critères d'aspect et de teinte définies ci-avant.
11) 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.

ARTICLE A.11-2- Ouvrages en saillie ou indépendants

12) Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de la même teinte que les bardages et la couverture.
13) 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.
14) 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 :

15) 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.
16) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les projets d'architecture contemporaine*, sous réserve, pour ces derniers, que le projet envisagé, dans son ensemble, s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain et naturel du site.
17) Pour les constructions repérées individuellement ou au sein de secteurs patrimoniaux sur le **Plan règlementaire B**, en plus des dispositions suivantes, s'appliquent les dispositions figurant à l'article 1 du Titre II du présent Règlement.

ARTICLE A.11-3- Murs de façades et murs apparents

18) 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.
19) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
20) Les enduits seront traitées en couleur de teinte claire, en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront restées apparentes.
21) Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée.

ARTICLE A.11-4- Ouvertures

22) 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.

ARTICLE A.11-5- Toitures

23) La toiture des constructions principales* devra former une double pente selon un angle compris en 35° et 55°. Les toitures végétalisées pourront présenter un angle inférieur.
24) La toiture des annexes* et extensions de type appentis devra être traitée en harmonie avec celle des constructions principales, tout en pouvant présenter, en cas de pente, un angle plus faible.
25) Pour les constructions présentant une toiture en pente, celle-ci sera constituée de matériaux de type tuile "panne flamande" de teinte rouge orangée et de format petit moule.

ARTICLE A.11-6- Volume

26) 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).

ARTICLE A.11-7- Clôtures et abords

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) La partie des clôtures réalisée en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1,20 mètre, mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieure repéré sur le **Plan règlementaire B** et à l'exception des pilastres et des poteaux. Toutefois, elle peut être complétée par une partie ajourée* ou des végétaux ou réalisée entièrement de la sorte, dans la limite de 2 mètres de hauteur.
29) En cas de clôture en partie ou entièrement végétale, on privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans l'article **A.13**.
30) 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).
31) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT

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) Les aires de stationnement seront paysagers. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

*ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.
2) L'organisation du végétal aux abords des bâtiments doit être justifiée en terme d'intégration paysagère (accompagnement des volumes, marquage d'un accès, écran végétal devant une zone de dépôt ou de stockage), de protection climatique (rôle de brise vent) et de continuité avec la structure végétale existante.
3) Dans la zone **Ab**, l'organisation des plantations devra permettre plus particulièrement d'assurer la continuité avec la trame bocagère environnante.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE A.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Zone AL

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **AL** correspond aux espaces agricoles littoraux présentant le caractère d'espaces remarquables.*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE AL.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes nouvelles installations et constructions hormis celles prévues par l'article **AL.2**.

ARTICLE AC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1) Les aménagements légers suivants, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (art. R146-2 du code de l'urbanisme) :
   a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
   b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
   c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
   d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
      - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
      - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
      - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
2) Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE AL.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) 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. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles(ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) 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.
6) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

ARTICLE AL.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE AL.4-1- 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.

ARTICLE AL.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE AL.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE AL.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.

Article AL.4-6 – Réseaux de communications électroniques

9) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
10) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
11) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE AL.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

*ARTICLE AL.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 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.
3) Conformément au **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions des articles L.121-16 du code de l'urbanisme*), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
4) Le long de l'autoroute A16 (où un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), de la route départementale D901 et de la route nationale N42 (où un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), sur les terrains concernés par l'application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme, rappelées dans le Titre I du présent Règlement, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation reportées sur le **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme*).

*ARTICLE AL.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec en retrait de 3 mètres par rapport à ces limites.

2) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE AL.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

*ARTICLE AL.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AL.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 5 mètres.

ARTICLE AL.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.12 – STATIONNEMENT

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) Les aires de stationnement seront paysagers. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE AL.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.
2) L'organisation du végétal aux abords des bâtiments doit être justifiée en terme d'intégration paysagère (accompagnement des volumes, marquage d'un accès, écran végétal devant une zone de dépôt ou de stockage), de protection climatique (rôle de brise vent) et de continuité avec la structure végétale existante.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE AL.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est fixé aucune règle.

Zone Azh

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **Azh** correspond aux espaces agricoles présentant le caractère de zones 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 les Plans règlementaire B, C, et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE Azh.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes nouvelles installations et constructions hormis celles prévues par l'article **Azh.2**.

ARTICLE Azh.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

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'asséchement 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'asséchement 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.

ARTICLE Azh.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES**

1) 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. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) 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.
6) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

ARTICLE Azh.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE Azh.4-1- 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.

ARTICLE Azh.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE Azh.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE Azh.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.

Article Azh.4-6 – Réseaux de communications électroniques

9) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
10) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
11) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

ARTICLE Azh.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Azh.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

1) Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de 3 mètres ou plus.

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.
3) Le long de l'autoroute A16 (où un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), de la route départementale D901 et de la route nationale N42 (où un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), sur les terrains concernés par l'application des dispositions de l'article des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme, rappelées dans le Titre I du présent Règlement, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation reportées sur le **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme*).
4) Conformément au **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme*), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

*ARTICLE Azh.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec en retrait de 3 mètres par rapport à ces limites.
2) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE Azh.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

*ARTICLE Azh.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE Azh.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 5 mètres.

ARTICLE Azh.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.12 – STATIONNEMENT

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) Les aires de stationnement seront paysagers. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE Azh.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE Azh.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est fixé aucune règle.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Zone N

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **N** correspond aux espaces naturels communs. Elle comprend quatre secteurs :*

*a) Le secteur **Na** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pouvant accueillir de nouvelles constructions ;*
*b) Le secteur **Nd** correspondant aux espaces de dépôts de matériaux en zone naturelle ;*
*c) Le secteur **Nf** correspondant aux espaces forestiers ;*
*d) Le secteur **Nc** correspondant aux espaces de carrières*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Toutes nouvelles installations et constructions hormis celles prévues par l'article **N.2**.
2) Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, en dehors du secteur **Nd**.
3) Le dépôt des déchets de chantier de plus d'un mois.
4) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
5) Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement des terrains pour le camping et le caravaning ainsi que les aires de stationnement des gens du voyage.
6) Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas rendus nécessaires pour les activités autorisées dans la zone,
7) Sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux, les remblais sont interdits dans le lit majeur des cours d'eau.
8) Les annexes créées dans les conditions fixées à l'article 2 ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour être transformées en logements.

ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

DANS TOUTE LA ZONE Y COMPRIS DANS LES QUATRE SECTEURS :

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 ou d'exploitation de carrières dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2) Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3) Les abris de pâture si leur hauteur n'excède pas 3 mètres et leur emprise au sol 20 m².
4) L'extension des constructions existantes, autres qu'agricole, notamment les habitations, sous réserve que cette extension n'excède pas 30m² de surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLUi et par unité foncière*.

DANS LE SECTEUR **N** UNIQUEMENT

5) La construction d'une annexe* maximum par unité foncière associée aux constructions à destination d'habitation, sous réserve :
   - de ne pas créer de logements supplémentaires,
   - que la surface de plancher soit limitée à 30m²,
   - que la hauteur soit limitée à 3m,
   - que l'annexe soit implantée à moins de 50m de la construction principale,
   - d'une bonne intégration dans le site.

DANS LE SECTEUR **Na** :

6) Les constructions et installations à usage commercial ou nécessaires au fonctionnement d'une activité commerciale (ex. : équipements sanitaires d'un camping), sous réserve qu'ils soient compatibles avec la qualité naturelle et paysagère des espaces et les activités qui s'y exercent.

DANS LE SECTEUR **Nc** :

7) Les constructions et installations liées aux activités de carrières, à caractère industriel, de bureau ou d'entrepôt ou nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité naturelle et paysagère des espaces et activités qui s'y exercent.
8) L'ouverture ou l'extension de carrières dans les conditions fixées par arrêté préfectoral.
9) Les dépôts de matériaux stériles issus de l'exploitation de carrières, notamment en comblement de carrières existantes, dans les conditions fixées par arrêté préfectoral.

DANS LE SECTEUR **Nd** :

10) Les dépôts de matériaux, notamment ceux issus des activités agricoles ou de carrières, de ferrailles ou de déchets divers sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils soient masqués, autant que possible, de l'espace public.

DANS LE SECTEUR **Nf** :

11) Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES**

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 être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles **(OAPs)** relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
3) 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.
4) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

ARTICLE N.4 – RÉSEAUX

ARTICLE N.4-1- 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.

ARTICLE N.4-2- Assainissement

2) 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).

3) 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.

ARTICLE N.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE N.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.

Article N.4-6 – Réseaux de communications électroniques

9) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
10) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
11) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE N.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE N.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) L'extension des constructions existantes à destination d'habitation devront s'implanter soit en s'alignant sur les constructions existantes, soit à 3 mètres au minimum de l'alignement*.
2) Les annexes aux constructions à destination habitation autorisées au titre de l'article N2.5 devront être implantées dans un rayon de 50m par rapport à la construction principale.
3) Les constructions et installations autres que celles prévues au 1 du présent article peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait.
4) 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.
5) Le long de l'autoroute A16 (où un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), de la route départementale D901 et de la route nationale N42 (où un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), sur les terrains concernés par l'application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme, rappelées dans le Titre I du présent Règlement, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation reportées sur le **Plan règlementaire A** (légende

espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme).

6) Conformément au **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme*), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

ARTICLE N.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres par rapport à ces limites.
2) Pour les constructions annexes autorisées au titre de l'article N2.5, d'une surface inférieure ou égale à 30m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE N.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL*

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR Na :

1) Les constructions d'habitation, extension comprise, ne doivent représenter une emprise au sol supérieure à 30%.

DANS LE SECTEUR Na :

2) Les constructions et installations autorisées ne pourront représenter une emprise au sol supérieure à 50m².

ARTICLE N.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1) La hauteur des constructions ne pourra dépasser 6,5 mètres.
2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaire est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminées ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes de faîtage, d'acrotère, d'égout en façades avec les constructions existantes sur les parcelles voisines ou pour des justifications techniques lié à l'utilisation des constructions.

ARTICLE N.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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 N.12 – STATIONNEMENT

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) Les aires de stationnement seront paysagers. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

*ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.
2) L'organisation du végétal aux abords des bâtiments doit être justifiée en terme d'intégration paysagère (accompagnement des volumes, marquage d'un accès, écran végétal devant une zone de dépôt ou de stockage), de protection climatique (rôle de brise vent) et de continuité avec la structure végétale existante.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE N.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Zone NL

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **NL** correspond aux espaces naturels littoraux présentant le caractère d'espaces remarquables.*

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

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 AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1) Les aménagements légers suivants, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (art. R146-2 du code de l'urbanisme) :
   a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
   b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
   c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
   d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
      - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
      - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
      - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
2) Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE NL.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

1) 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. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles(ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) 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.
6) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

ARTICLE NL.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE NL.4-1- 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.

ARTICLE NL.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE NL.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE NL.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.

Article NL.4-5 – Réseaux de communications électroniques

9) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
10) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
11) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE NL.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

*ARTICLE NL.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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 règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme*), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
4) Le long de l'autoroute A16 (où un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), de la route départementale D901 et de la route nationale N42 (où un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), sur les terrains concernés par l'application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme, rappelées dans le Titre I du présent Règlement, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation reportées sur le **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme*).

*ARTICLE NL.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec en retrait de 3 mètres par rapport à ces limites.
6) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE NL.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

*ARTICLE NL.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NL.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 5 mètres.

ARTICLE NL.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.12 – STATIONNEMENT

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) Les aires de stationnement seront paysagers. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE NL.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

1) Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.
2) L'organisation du végétal aux abords des bâtiments doit être justifiée en terme d'intégration paysagère (accompagnement des volumes, marquage d'un accès, écran végétal devant une zone de dépôt ou de stockage), de protection climatique (rôle de brise vent) et de continuité avec la structure végétale existante.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE NL.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Nm

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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

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 AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Toutes nouvelles installations et constructions sous réserve que leurs usages soient conformes avec la vocation du domaine public maritime naturel.

ARTICLE Nm.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES**

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.

ARTICLE Nm.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE Nm.4-1- Alimentation 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.

ARTICLE Nm.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE Nm.4-3- Eaux pluviales

4) Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nm.4-4- Distribution électrique et téléphonique

5) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.

Article Nm.4-6 – Réseaux de communications électroniques

7) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
8) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
9) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE Nm.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE Nm.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait.
2) Conformément au **Plan règlementaire A** (légende *espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme*), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

*ARTICLE Nm.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre par rapport à ces limites.
2) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE Nm.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

*ARTICLE Nm.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE Nm.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nm.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nm.12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE Nm.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nm.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Nzh

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*La zone **Nzh** correspond aux espaces naturels 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 les Plans règlementaire B, C et D 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.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

ARTICLE Nzh.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes nouvelles installations et constructions hormis celles prévues par l'article **Nzh.2**.

ARTICLE Nzh.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

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'asséchement 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'asséchement 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.

ARTICLE Nzh.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCÈS AUX VOIES**

1) 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. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet accès ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacer par un dispositif ayant la même fonction.
5) 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.
6) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

ARTICLE Nzh.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE Nzh.4-1- 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.

ARTICLE Nzh.4-2- Assainissement

2) 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).
3) 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.

ARTICLE Nzh.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieux naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval.
6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE Nzh.4-4- Distribution électrique et téléphonique

8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.

Article Nzh.4-6 – Réseaux de communications électroniques

9) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
10) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câble de plusieurs opérateurs.
11) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE Nzh.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

*ARTICLE Nzh.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait.
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.

ARTICLE Nzh.7 – 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 par rapport à ces limites.
2) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE Nzh.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres.

*ARTICLE Nzh.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

*ARTICLE Nzh.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 5 mètres.

ARTICLE Nzh.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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 Nzh.12 – STATIONNEMENT

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) Les aires de stationnement seront paysagers. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

*ARTICLE Nzh.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Autant que cela est possible, les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain, en privilégiant le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	viorne mancienne
merisier		groseillier noir	viorne obier

** Plus favorablement en secteur littoral*

ARTICLE Nzh.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 publique 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.
L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, serviture de passage, etc)

voiries : ensemble des voies, publiques ou privées, ouverte à la circulation générale.
La notion de voie s'apprécie au regard des 2 critères suivants :
- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (minimum 2) et en ce sens permettre la circulation des personnes et véhicules
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (circulation générale) même si la circulation automobile y est réglementée.

Activités industrielles (destination de) : une construction relève de cette destination lorsqu'on y exerce des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Activités agricoles (destination de) : Les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle (source : Article L311-1 du code rural).

Activités artisanales (destination de) : une construction relève de cette destination lorsqu'on y exerce des activités de fabrication exécutées par des travailleurs manuels ou à l'aide de techniques ne relevant pas de procédés industriels. Ces activités sont le plus souvent exercées dans un cadre familial.

Alignement : De manière générale en urbanisme, l'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, de salubrité, de sécurité... Dans le présent règlement, la notion d'alignement est utilisée au sens de la limite entre le domaine public et les propriétés privées riveraines. Par extension, il concerne toute limite entre, d'une part, une voie de circulation ou d'accès privée ou publique, et d'autre part, la ou les parcelles desservies bâties ou pouvant être bâties.

Annexes : bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée 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,…). Les constructions relevant d'autre destination que l'habitation (ex. : agricole, artisanale, commerciale) ne sont pas des annexes.

Architecture bioclimatique : démarche architecturale consistant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de son environnement pour une construction naturellement la plus confortable pour ses utilisateurs. Une étude approfondie du site et de son environnement (climat, topographie, pédologie) permet d'adapter le projet d'architecture aux caractéristiques et particularités propres au lieu d'implantation.

Bureaux (destination de) : une construction relève de cette destination lorsqu'y sont exercés par des organismes publics ou privés des activités de direction, de gestion, d'études, d'ingénierie, d'informatique etc. L'accueil du public y est généralement limité.

Bâtiments principaux : 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.

Carrière : la notion de carrière dans le présent règlement fait référence uniquement aux carrières d'extraction de matériaux du sol et du sous-sol.

Châssis de toit : Baie basculante exécutée sur le rampant d'une charpente.

Commerce (destination de) : une construction relève de cette destination lorsqu'on y exerce des activités d'achat et de vente de biens et de services mis directement à la disposition de la clientèle. A ce titre est pris en compte que la surface de vente telle que définit dans le code de l'urbanisme.

Clôture ajourée : clôture composée de panneaux dont le graphisme permet une perméabilité visuelle . En cas de clôture réalisée à partir de lisses horizontales et/ou verticales disposées de manière à conserver une certaine perméabilité visuelle. Sans qu'il soit nécessairement uniforme, l'espacement minimum (x) entre les lisses (y) doit correspondre à la proportion suivante x = largueur y/2.

Cours d'eau chenalisé : Cours d'eau aménagé dans sa morphologie pour le rendre plus rectiligne et contraindre son écoulement. Les berges sont le plus souvent artificialisées.

Dent creuse : espace non bâti entre deux bâtiments au sein d'une zone urbaine. Dans le présent règlement la largeur de cet espace ne peut être de plus de 15m pour être considéré comme une dent creuse, voir schéma illustratif.

Entrepôt (destination de) : une construction relève de cette destination lorsqu'elle est affectée au stockage de produits d'installations industrielles, artisanales ou commerciale.

Eléments en saillie : En architecture et construction, saillie désigne une avance qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du « nu » des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltes, corniches, balcons ou appuis.

Emprise au sol : L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée par la projection verticale de la construction sur le sol, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (cf. article R.420-1 du code de l'urbanisme). 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 (constructions principales, annexes, ouvrages divers tels que silos, car-port, hangars, piscines enterrées, terrasses sur fondations ou pilotis, etc) et la superficie du terrain prise pour référence.

Epannelage urbain : ligne haute de jointure des silhouettes des constructions formant un ensemble urbain (ex. : épannelage d'un front urbain, d'un îlot, d'une axe).

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.

Habitations légères de loisirs : selon l'article R111-31 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 loisir.

Hauteur des constructions : il s'agit de la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut d'une construction. Le point le plus bas de la construction correspond toujours au point le plus bas de la partie du terrain naturel avant aménagement sur laquelle repose la construction mesurée. Le point le plus haut est toujours situé sur les éléments majeurs de la construction (ex : une cheminée ne constitue pas un élément majeur). Si le règlement le précise une hauteur intermédiaire peut être instaurée (ex : hauteur à l'égout, au faîtage, à l'acrotère, point central de la construction, etc). N'entrent pas en compte dans le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, pointes de pignon, etc.
Lorsque l'article 10 des règlements de zone renvoi aux OAP des sites quant à la hauteur maximale des constructions, celle-ci peut y être exprimée en niveaux (ex. : R+1, soit deux niveaux).

Hébergement hôtelier (destination de) : une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs et de services propres aux hôtels (restauration, blanchisserie, accueil, etc). Cette destination comprend notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Installations classées : 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 : le terme de limite séparative désigne l'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 côte 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).

Local accessoire : local qui peut être indépendant, contigu ou situé au sein même la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension) sur une même unité foncière*. Le local accessoire d'un bâtiment est réputé avoir la même destination que le local principal.

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 : intervalle entre deux constructions.

Ordonnancement urbain : Effet produit par l'implantation d'immeubles successifs aux caractéristiques architecturales proches (continuité de formes, équivalence de rythmes de percements, 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.

Secteurs prévus à l'article R123-11c du code de l'urbanisme : secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Service public ou d'intérêt général (destination de) : une construction relève de cette destination lorsqu'y sont exercés par des organismes publics ou privés des activités permettant de répondre à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc….

Stationnement : la notion de stationnement au sens du présent règlement ne prend pas en compte les emplacements correspondants aux garages des maisons individuelles. Il prend cependant en compte les emplacements avec une simple couverture (ex. : car-port) et les garages enterrés ou semi-enterrés des opérations d'habitat collectif.

Unité foncière : Ilot 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'état, 25 juin).

Villa balnéraire : Typologie d'habitat développé principalement sur le littoral en lien avec le développement des stations balnéaires au cours du 19e siècle et début du 20e. Villa de front de mer. Elle correspond à un modèle d'habitat de loisirs. Elle se situe en retrait de la voie publique le plus souvent avec des abords soignés pour mettre en scène le bâti, souvent entourée d'un parc. Elle recherche les multitudes de vues notamment sur la mer avec ses éléments d'architecture identifiables : bow-windows, loggias, balcons.

Voies et emprises publiques :

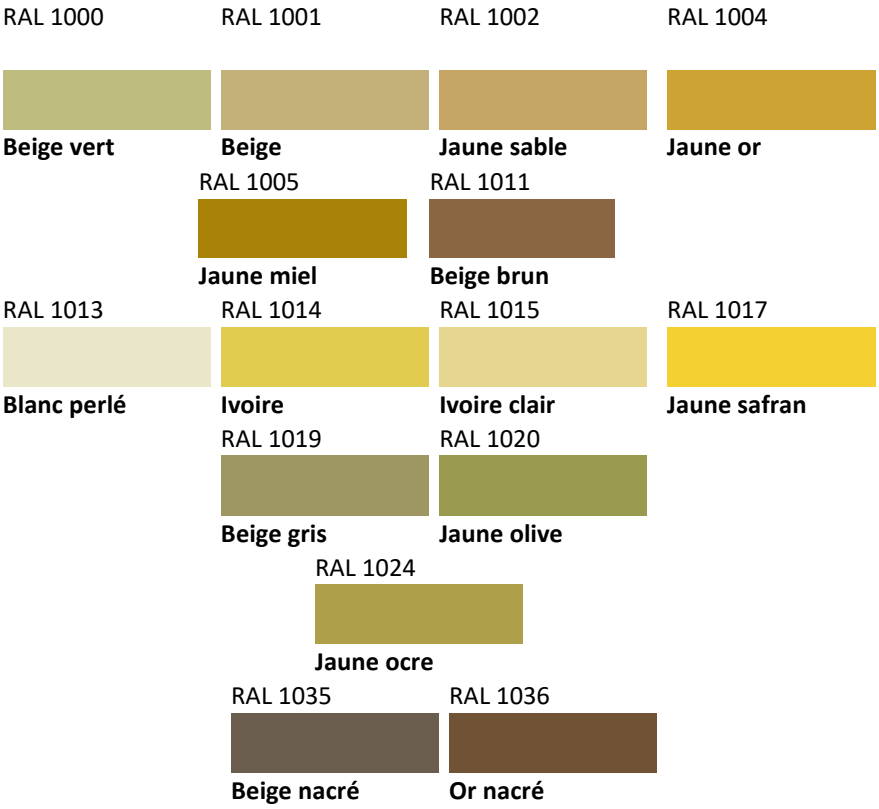
1) Voies : elles correspondent à l'ensemble des voies, publiques ou privées, ouverte à la circulation générale. Constituent des voies, les voies piétonnes et cyclistes, les routes, les chemins, etc…
2) Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être considérés comme des voies. Constituent des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métros et tramways, les cours d'eaux domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les aires de stationnements publiques, les emprises publiques universitaires et scolaires, les enceintes pénitentiaires, etc….

NUANCIER
(couleurs RAL)

Ral 1000	Ral 1001	Ral 1002	Ral 1003	Ral 1004	Ral 1005	Ral 1006	Ral 1007	Ral 1011	Ral 1012	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Ral 1019	Ral 1020	Ral 1021	Ral 1023	Ral 1024	Ral 1027	
[illegible]	Ral 1032	Ral 1033	Ral 1034	Ral 2000	Ral 2001	Ral 2002	Ral 2003	Ral 2004	Ral 2008	Ral 2009	
Ral 2010	Ral 2011	Ral 2012	Ral 3000	Ral 3001	Ral 3002	Ral 3003	Ral 3004	Ral 3005	Ral 3007	Ral 3009	
Ral 3011	Ral 3012	Ral 3013	Ral 3014	[illegible]	Ral 3016	Ral 3017	Ral 3018	Ral 3020	Ral 3022	Ral 3027	
Ral 3031	Ral 4001	Ral 4002	Ral 4003	Ral 4004	Ral 4005	Ral 4006	Ral 4007	Ral 4008	Ral 4009	Ral 5000	
Ral 5001	Ral 5002	Ral 5003	Ral 5004	Ral 5005	Ral 5007	Ral 5008	Ral 5009	Ral 5010	Ral 5011	Ral 5012	
Ral 5013	Ral 5014	Ral 5015	Ral 5017	Ral 5018	Ral 5019	Ral 5020	Ral 5021	Ral 5022	Ral 5023	Ral 5024	
Ral 6000	Ral 6001	Ral 6002	Ral 6003	Ral 6004	Ral 6005	Ral 6006	Ral 6007	Ral 6008	Ral 6009	Ral 6010	
Ral 6011	Ral 6012	Ral 6013	Ral 6014	Ral 6015	Ral 6016	Ral 6017	Ral 6018	[illegible]	Ral 6020	Ral 6021	
Ral 6022	Ral 6024	Ral 6025	Ral 6026	[illegible]	Ral 6028	Ral 6029	Ral 6032	Ral 6033	Ral 6034	Ral 7000	
Ral 7001	Ral 7002	Ral 7003	Ral 7004	Ral 7005	Ral 7006	Ral 7008	Ral 7009	Ral 7010	Ral 7011	Ral 7012	
Ral 7013	Ral 7015	Ral 7016	Ral 7021	Ral 7022	Ral 7023	Ral 7024	Ral 7026	Ral 7030	Ral 7031	[illegible]	
Ral 7033	Ral 7034	[illegible]	Ral 7036	Ral 7037	Ral 7038	Ral 7039	Ral 7040	Ral 7042	Ral 7043	Ral 7044	
Ral 8000	Ral 8001	Ral 8002	Ral 8003	Ral 8004	Ral 8007	Ral 8008	Ral 8011	Ral 8012	Ral 8014	Ral 8015	
Ral 8016	Ral 8017	Ral 8019	Ral 8022	[illegible]	Ral 8024	Ral 8025	Ral 8028	Ral 9001	[illegible]	Ral 9003	
Ral 9004	Ral 9005	Ral 9010	Ral 9011	Ral 9016	Ral 9017	[illegible]					

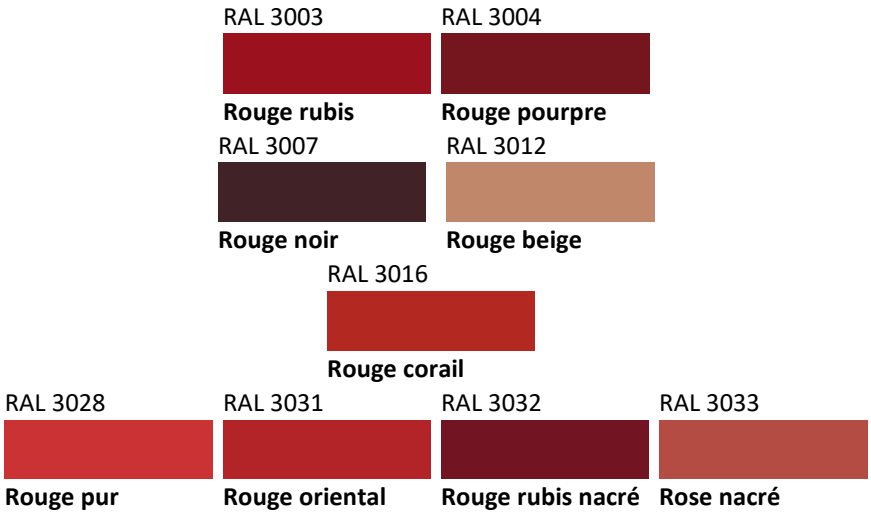
Nuancier – secteur de préservation de l'identité balnéaire

Les teintes de jaune

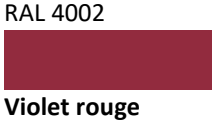


les teintes d'orange ont été supprimées

Les teintes de rouge



Les teintes de rose et violet



RAL 4007

Violet pourpre

RAL 4011

Violet nacré

RAL 4012

Mûre nacré

Les teintes de bleu

RAL 5012

Bleu clair

RAL 5014

Bleu pigeon

RAL 5015

Bleu ciel

RAL 5019

Bleu capri

RAL 5024

Bleu pastel

RAL 5025

Gentiane nacré

RAL 5026

Bleu nuit nacré

Les teintes de vert

RAL 6002

Vert feuillage

RAL 6005

Vert mousse

RAL 6009

Vert sapin

RAL 6010

Vert herbe

RAL 6011

Vert réséda

RAL 6013

Vert jonc

RAL 6017

Vert mai

RAL 6026

Vert opale

RAL 6027

Vert clair

RAL 6028

Vert pin

Les teintes de gris

RAL 7001

Gris argent

RAL 7002

Gris olive

RAL 7003

Gris mousse

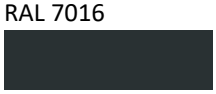
RAL 7005

Gris souris

RAL 7006

Gris beige

RAL 7016



Gris anthracite

RAL 7022 **Gris terre d'ombre**

RAL 7023 **Gris béton**

RAL 7031 **Gris bleu**

RAL 7032 **Gris silex**

RAL 7033 **Gris ciment**

RAL 7036 **Gris platine**

RAL 7037 **Gris poussière**

RAL 7038 **Gris agate**

RAL 7039 **Gris quartz**

RAL 7044 **Gris soie**

Les teintes de brun

RAL 8000 **Brun vert**

RAL 8001 **Terre de Sienne**

RAL 8004 **Brun cuivré**

RAL 8008 **Brun olive**

RAL 8011 **Brun noisette**

RAL 8024 **Brun beige**

Les teintes de blanc et noir

RAL 9001 **Blanc crème**

RAL 9002 **Blanc gris**

RAL 9003 **Blanc de sécurité**

RAL 9006 **Aluminium blanc**

RAL 9007 **Aluminium gris**

RAL 9010 **Blanc pur**

RAL 9011 **Noir graphite**

RAL 9016 **Blanc trafic**

RAL 9018 **Blanc papyrus**

RAL 9022 **Gris clair nacré**

RAL 9023 **Gris foncé nacré**

*Ce nuancier RAL est proposé à titre d'information, les couleurs ou leurs nuances peuvent être légèrement différentes selon la configuration de l'écran d'ordinateur.

LISTE DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi

- ANNEXE 1 : Liste des essences locales préconisées.
- ANNEXE 2 : Liste descriptive des éléments du patrimoine bâti et urbain à protéger.
- ANNEXE 3 : Modalités d'application du Droit de préemption urbain sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

ANNEXE 1

LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

ARBRES

Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)
Bouleau pubescent	(Betula pubescens)
Bouleau verruqueux	(Betula pendula)
Charme	(Carpinus betulus)
Chêne pédonculé	(Quercus robur)
Chêne sessile	(Quercus petraea)
Erable champêtre	(Acer campestre)
Erable sycomore	(Acer pseudoplatanus)
Erable plane	(Acer platanoïdes)
Hêtre	(Fagus sylvatica)
Merisier	(Prunus avium)
Noyer commun	(Juglans regia)
Peuplier grisard*	(Populus canescens)
Peuplier tremble*	(Populus trembula)
Poirier sauvage	(Pyrus pyraster)
Pommier sauvage	(Malus sylvestris)
Saule blanc	(Salix alba)
Saule osier	(salix alba vittelina)
Saule des vanniers	(Salix viminalis)
Sorbier des oiseleurs	(Sorbus aucuparia)
Tilleul à petites feuilles	(Tilia cordata)
Tilleul à grandes feuilles	(Tilia platyphyllos)

ARBRES FRUTIERS

Pommiers
Poiriers
Cerisiers
Pruniers

Variétés Régionales

Voir Centre Régional de Ressources Génétique 03.20.67.03.51

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buddléia	(Budleia davidii)
Buis	(buxus semervirens)
Chévrefeuille	(Lonicera periclymenum)
Cytise	(Laburnum anagyroïdes)
Forsythia	(Frosythia x intermedia)
Genêt à balais	(cytisus scoparius)
Groseiller sanguin	(Ribes sanguineum)
If	(Taxus baccata)
Lierre commun	(Hedera Helix)
Seringat	(Philadelphyrus coronarius)

ARBUSTES

Ajonc d'Europe*	(Ulex europaeus)
Aubépines**	(Crataegus monogyna et laevigata)
Argousier*	(Hyppophae rhamnoïdes)
Bourdaine	(Frangula alnus)
Cornouiller mâle	(Cornus mas)
Cornouiller sanguin°	(Cornus sanguinea)
Eglantier	(Rosa canina)
Fusain d'Europe	(Euonymus europaeus)
Houx	(Ilex aquifolium)
Lyciet*°	(Lycium barbarum)
Nerprun purgatif	(Rhamnus catharticus)
Noisetier	(Corylus avellana)
Prunellier*°	(Prunus spinosa)
Saule cendré*	(Salix cinerea)
Saule marsault	(Salix caprea)
Sureau noir*	(Sambucus nigra)
Troène commun*	(Ligustrum vulgare)
Viorne mancienne	(Viburnum lantana)

* Arbres et arbustes pour bord de mer
** Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées
° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Remarques :
Ces essences apparaissent de manière spontanée dans le Boulonnais.
Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leurs conviennent
Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à appeler le Parc Naturel Régional au 03.21.87.90.90

ANNEXE 2

Liste descriptive des éléments du patrimoine bâti et urbain repérés dans le PLUi et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Voir document attaché à celui-ci

ANNEXE 3

Modalités d'application du Droit de préemption urbain sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Voir document attaché à celui-ci

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté d'agglomération du Boulonnais
www.agglo-boulonnais.fr

1 Bd du Bassin Napoléon - 62200 BOULOGNE-SUR-Mer
Tél. : 03 21 10 36 36
Contact@agglo-boulonnais.fr
www.agglo-boulonnais.fr

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale
Agence d'Urbanisme et de Développement Economique
2 bis, bd Daunou – BP 611 -62321 BOULOGNE-SUR-MER
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com