



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

4A- REGLEMENT ECRIT

▪ SOMMAIRE	2
▪ INTRODUCTION	3
▪ TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	9
▪ TITRE II - LES ZONES URBAINES MIXTES	31
▪ TITRE III - LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES	47
▪ TITRE IV - LES ZONES À URBANISER	61
▪ TITRE V - LES ZONES AGRICOLES	81
▪ TITRE VI - LES ZONES NATURELLES.....	99

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes Vie et Boulogne. Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat est divisé en 4 familles de zones distinctes :

- **Les zones Urbaines (U)** désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont divisées en zones urbaines mixtes (UA et UB) et en zones urbaines spécialisées (UE, UL, etc.). La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet des titres II et III du présent règlement.
- **Les zones à Urbaniser (AU)** sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »). Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi-H sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone 2AU aura été délimitée depuis plus de six ans et que son aménagement n'aura pas répondu aux conditions définies par le code de l'urbanisme).

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre IV du présent règlement.

- **Les zones Agricoles (A)** : certaines zones du PLUi-H, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Sont principalement autorisés en zone A, les extensions limitées des constructions à vocation habitation existantes, annexes (aux habitations), les installations, aménagements et travaux, nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet du titre V du présent règlement.

- **Les zones Naturelles (N)** peuvent être classées en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (aux habitations) et les extensions limitées de constructions existantes. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où peuvent être autorisées (STECAL) :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre VI du présent règlement.

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLUi-H. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U ou N), ainsi que leur division, symbolisée par une seconde lettre majuscule (ex : UA ou UE). Dans certains cas, il existe des sous-secteurs, indicés par une lettre minuscule (ex : UAa, UBa, etc).

STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article L-151-9 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».

La partie écrite du règlement est composée comme suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Pour les titres II à VI, les règles sont organisées en 8 articles pour chacune des zones :

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Article 2 - Desserte, équipements et réseaux

Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 5 - Hauteur maximale des constructions

Article 6 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 7 - Emprise au sol, espaces libres et plantations

Article 8 - Stationnement

En annexe du règlement écrit :

- Liste des emplacements réservés
- Charte sur le logement de fonction en zone agricole

PORTÉE DU RÈGLEMENT

La conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLUi-H se vérifie tout d'abord par rapport au règlement écrit et graphique.

Ce règlement s'oppose à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité suivante : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Ainsi les règles du PLUi-H s'appliquent lot par lot.

En outre, demeurent applicables tous les articles du code de l'urbanisme, excepté les articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R. 111-28 à R.111-30, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur, notamment concernant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLUi-H. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement ;
- les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural) via le règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...);
- les lotissements dont le règlement est en vigueur sauf si le règlement du PLUi-H est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLUi-H, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLUi-H.

Par ailleurs, les règles du PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Enfin, les aménagements type accès, stationnements ou encore assainissement individuel liés à une construction autorisée dans une zone ne peuvent pas être reportés dans une autre zone.

De plus, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques.

Au besoin, le dossier de justification des choix présent dans le rapport de présentation pourra apporter des explications sur certaines dispositions.

Enfin, il est nécessaire de consulter les annexes du PLUi-H qui contiennent d'autres règles relatives à d'autres législations (ex : servitudes d'utilité, zone d'aménagement concerté, patrimoine archéologique...).

S'appliquent notamment les articles R523-4 et R523-9 du code du patrimoine qui précisent les projets soumis à une prescription d'archéologie préventive.

Communauté de communes

Vie et Boulogne PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

Titre I

Dispositions générales



LEXIQUE

A

Abri de jardin : construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Accès principal : entrée sur le terrain d'assiette du projet la plus fréquemment utilisée par laquelle les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

Accès secondaire : entrée sur le terrain d'assiette du projet utilisée de façon exceptionnelle inférieure à l'accès principal par laquelle les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

Activité primaire : regroupe l'ensemble des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (agriculture, pêche, forêts, mines, gisements, etc).

Activité secondaire : regroupe les entreprises qui ont pour activité principale la transformation de la matière première issue du secteur primaire (ex : industrie agroalimentaire).

Activité tertiaire : regroupe les secteurs d'activités qui n'appartiennent pas aux deux autres secteurs, leur activité principale est la production de services (ex : enseignement, avocat, etc).

Activités médicales et paramédicales : selon le code de la santé publique (CSP), les professions de la santé se décomposent en trois catégories :

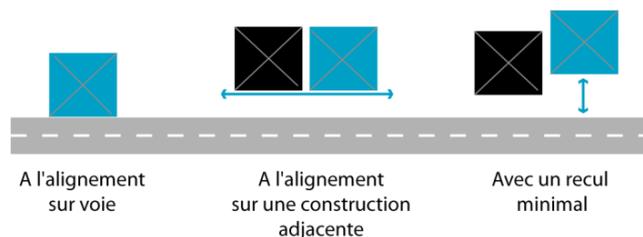
- **les professions médicales** : médecins, sage-femmes et odontologistes ;
- **les professions de la pharmacie** : pharmaciens d'officines et hospitaliers ;
- **les professions d'auxiliaires médicaux** (infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes, pédicures-podologues, ergothérapeutes et psychomotriciens, orthophonistes et orthoptistes, manipulateurs d'électroradiologie médicale ou ERM et techniciens de laboratoire médical, audioprothésistes, opticiens-lunetiers, prothésistes et orthésistes, diététiciens), aides-soignants, auxiliaires de puériculture, ambulanciers et assistants dentaires.

Activité agro-touristique : Activité touristique accessoire à l'activité agricole existante principale. Ces activités peuvent prendre la forme d'hébergement du public à la ferme, de restauration à la ferme, d'accueil du public à but pédagogique, de loisirs à la ferme, de vente de produits issus de la ferme, etc. Les activités sans lien avec l'activité agricole et non accessoires (générant notamment des revenus supérieurs à l'activité agricole) sont considérées comme touristiques.

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la toiture-terrasse et qui constitue des rebords (garde-corps non compris).

Aire de stationnement : correspond à la surface allouée pour le stationnement des véhicules motorisés. Elle peut être ouverte ou fermée (type garage).

Alignement : correspond à la délimitation par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.



Aménagement : correspond à des modifications apportées à un terrain hors des constructions ou installations telles que des aires de stationnements ouvertes par exemple.

Annexe : correspond à une construction secondaire :

- dont l'emprise au sol est inférieure à celle du bâtiment principal,
- qui apporte un complément aux fonctionnalités de celui-ci,
- non contiguë à une construction existante.

Une piscine non accolée est considérée comme une annexe.

Artifice de liaison : n'est pas une construction mais une installation comportant une toiture ajourée et/ou au maximum un mur. A titre d'exemple, une pergola et une arche sont des artifices de liaison.

Attique : dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait des façades.

C

Claire-voie : dispositif de clôture ajouré, qui présente des vides. Les gabions ne sont pas compris comme des dispositifs ajourés.

Clôture : sert à enclore un espace, fermer un passage. En cas de retrait de la clôture par rapport aux différentes limites, les mêmes règles sont applicables.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures se mesurera par rapport au terrain d'assiette du projet.

En limites de voies, la hauteur des clôtures se mesurera par rapport au niveau de l'emprise publique.

Comble : espace situé entre le dernier plancher et la toiture du bâtiment pouvant générer de la surface de plancher. Ne constitue pas un niveau mais peut être aménagé ultérieurement.

Contigu : est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës). Ne sont pas considérées comme contiguës, deux constructions reliées par un artifice de liaison.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La construction principale donne la destination.

Construction principale : construction la plus importante en superficie par rapport aux autres (annexes) et/ou dans son usage, telle qu'une habitation par rapport à un garage en annexe. Le cas échéant, sa destination prévaut sur un local accessoire.

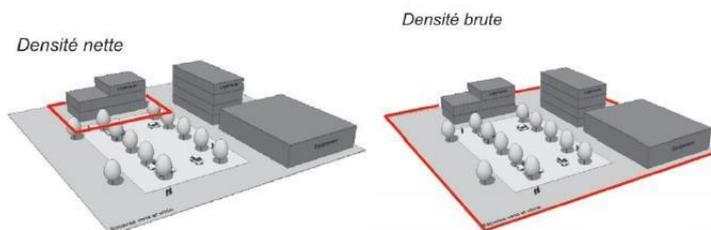
Construction voisine : construction située soit de manière contiguë, soit sur le terrain jouxtant celui de la construction.

D

Débord de toit : partie de la toiture, qui dépasse de la façade d'une construction inférieure ou égale à 30 cm.

Défrichement : opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

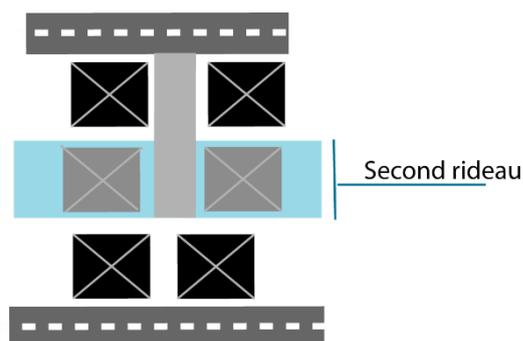
Densité : mesure qui correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette sur lequel ils sont construits. La densité brute minimale se calcule en comprenant voirie, réseaux, espaces collectifs et équipements publics en lien avec le projet. La densité sera calculée à l'entier inférieur.



Division en drapeau ou en second rideau : division d'un terrain aboutissant à la création d'un lot au fond du terrain qui présente un accès assez long et étroit à la voie publique ou privée qui le dessert, l'ensemble se rapprochant de la forme du drapeau.

A l'issue d'une division en drapeau, on distingue les parcelles selon leur situation par rapport à la voie publique :

- parcelle de premier rideau : parcelle située en façade sur rue.
- parcelle de second rideau : parcelle située à l'arrière d'une autre parcelle et n'ayant qu'un contact limité avec la voie publique (correspondant généralement à l'accès de la parcelle).



E

Emprise au sol : projection verticale des volumes de la construction, débords et surplombs inclus (ex : balcon). Toutefois, sont exclus : les ornements et les marquises, ainsi que les débords de toiture jusqu'à 30 cm inclus lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Au-delà de 0,40 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, les terrasses et les margelles des piscines génèrent de l'emprise au sol.

Espace perméable : superficie du terrain qui se laisse traverser par un fluide. Ces surfaces absorbantes peuvent être végétales et/ou minérales.

Extension : agrandissement contigu à la construction existante, horizontal ou vertical (surélévation, excavation ou agrandissement) présentant des dimensions inférieures.

Une construction reliée par un passage couvert entre deux bâtiments sera considérée comme une annexe, et non comme une extension, si ce passage se révèle être un artifice de liaison.

F

Faîtage : point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).

Foisonnement du stationnement : phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non-coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différents types d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

H

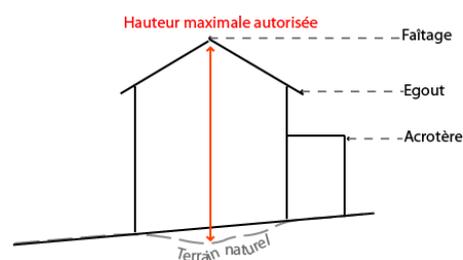
Habitat collectif : forme d'habitat comportant plusieurs logements au sein d'un même bâtiment, disposant d'une entrée principale pour desservir l'ensemble des logements.

Habitat individuel : forme d'habitat ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

Habitat groupé : forme d'habitat comportant des logements attenants et disposant d'une entrée propre à chaque logement.

Habitations légères de loisirs (HLL) : habitations démontables ou transportables, occupées de manière saisonnière ou temporaire à usage de loisirs. Elles peuvent s'implanter dans les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés, les dépendances des maisons familiales de vacances agréées et certains terrains de camping. À défaut de s'implanter dans un de ces lieux prévus, les HLL relèvent du droit commun des constructions conformément à l'article R. 111-40 du CU, et ne bénéficient plus de leur régime d'autorisation spécifique. A noter que les résidences mobiles de loisirs (RML) ayant perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL.

Hauteur : différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



I

Implantation : disposition d'une construction sur un terrain par rapport à ses limites. Les règles d'implantation s'appliquent à toute construction.

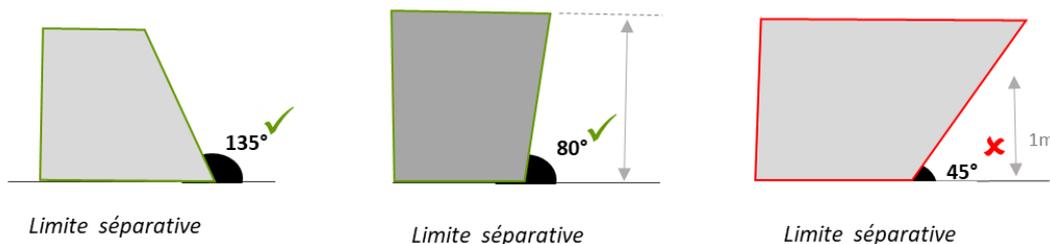
Impossibilité technique : cette disposition permet de déroger aux règles générales sous réserve de justifier de l'impossibilité de réalisation des constructions au regard des règles énoncées : occupation du sol incompatible avec la construction, difficultés techniques en lien avec les réseaux, etc.

Installation : une installation est un ouvrage fixe de dimension réduite dans lequel l'homme ne peut pas vivre ou exercer une activité. Il s'agit notamment des installations techniques de type chaufferie, éolienne, canalisation, garde-corps, ou non technique tels que des stations de lavage, tracker solaire, etc.

L

Limite biaisée : les constructions en limites séparatives doivent être implantées en tout point à minima perpendiculairement à cette limite. Toutefois, une implantation en limite parcellaire biaisée est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°.

Exemple : Implantation d'une construction autorisée en limite ou à au moins 2 mètres de la limite séparative



Limite séparative : limite entre le terrain d'assiette du projet et le ou les terrains voisins contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée. On appliquera l'article 4 dédié aux implantations en limites séparatives aux voies dédiées seulement aux liaisons douces (pistes cyclables, piétonnes) ainsi que les emprises publiques ou privées (ex : espace vert).

Limite de voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée : limite entre le terrain d'assiette de la construction, et les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les parkings, les fossés et talus la bordant. On appliquera l'article 4 dédié aux implantations en limites séparatives aux voies dédiées seulement aux liaisons douces (pistes cyclables, piétonnes) ainsi que les emprises publiques ou privées (ex : espace vert).

Local accessoire : localisé sur une même unité foncière et indissociable du fonctionnement de la construction principale, le local accessoire a un usage différent de la vocation principale du bâtiment (exemple : atelier d'un artisan situé dans son habitation). Il peut :

- faire partie intégrante de la construction principale,
- constituer une annexe ou une extension.

Son emprise au sol maximale est de l'ordre de 20 % par rapport à l'emprise au sol de la construction principale. Conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Logement de fonction : construction à usage d'habitation qui est liée et nécessaire à une activité. Les logements de fonction sont réputés avoir la même destination et sous-destination que l'activité.

Logement social : logement, d'initiative publique ou privée, destiné à des publics aux faibles revenus.

Un logement social peut être :

- financé en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), en prêt locatif à usage social (PLUS) ou en prêt locatif social (PLS) (bailleurs sociaux) ;
- faire l'objet d'un conventionnement ANAH (bailleurs privés) ;
- être issu d'une opération agréée par l'Etat éligible aux financements « Prêt Social Location-Accession » (PSLA) (comptabilisé comme logement social pendant 10 ans).

M

Matériaux de fortune : matériaux non qualitatifs d'un point de vue paysager et/ou non durables dans le temps, telles que la tôle ondulée, les bâches...

Mises aux normes : travaux rendus nécessaires afin de rendre la construction conforme aux lois et règlements applicables.

N

Non aedificandi : zone ne pouvant pas recevoir de nouvelles constructions, à l'exception de celles nécessaires à la gestion des services publics et au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments, constituant un groupe homogène, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupé valant division ou permis d'aménager.

R

Recul : distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Réhabilitation : rénovation ou transformation d'un bâtiment sans démolition totale (exemple : division d'un logement en plusieurs...).

Résidence mobile de loisirs (RML) : véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs pouvant être déplacés par traction mais que le code de la route interdit à la circulation. A noter qu'ils se distinguent des caravanes qui conservent en permanence des moyens de mobilité. Les RML ayant perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL.

Résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs : résidence facilement et rapidement démontable, occupée au moins 8 mois par an, sans fondation et disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs. Elle peut être autonome vis-à-vis des réseaux publics.

Retrait : distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Revêtement perméable : matériaux ou aménagement qui permettent aux sols de drainer l'eau de pluie. L'objectif de ces revêtements est de permettre une infiltration des eaux de pluie en direct et de réduire le phénomène de ruissellement.



Dalle alvéolaire (béton ou plastique) - Source : Sol-aire



Pavés en enherbés (pierre ou béton) - Source : CAUE 45



Solution mixte dalles alvéolaire/ pavés Source : Sol-aire



Dalle alvéolaire (plastique) - Source : Even Conseil



Dalle alvéolaire (béton) - Source : Even Conseil

Ruine : édifice non utilisé et/ou non habité partiellement écroulé. Est considérée comme ruine un édifice sans toiture et avec 3 murs ou moins. Ainsi, un édifice avec 3 murs et la toiture, ou 4 murs sans toiture est une construction.

S

Saillie : désigne un élément d'architecture qui dépasse de la façade d'un bâtiment.

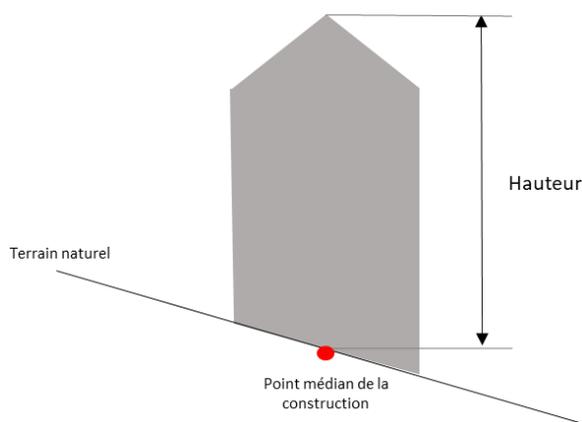
Soutènement : un mur de soutènement a pour objet uniquement de maintenir les terres du terrain naturel (sans remblai) lorsque le sol n'est pas de même niveau. Il ne constitue pas une clôture, la règle de hauteur de l'article 6 ne s'applique donc pas.

T

Terrasse : plate-forme aménagée d'une construction externe d'un bâtiment (maison, immeuble, etc.). Les terrasses dont la surélévation est supérieure à 0,40 mètre génèrent de l'emprise au sol.

Terrain d'assiette : est constitué d'une ou plusieurs parcelles. Dans le cas où les parcelles ne sont pas contiguës, celles-ci devront être dans l'environnement immédiat de la construction principale.

Terrain naturel : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.



Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la construction qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur.

U

Unité foncière : est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

> PÉRIMÈTRES SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables au secteur.

> LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation de la zone, le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi-H, non compatibles avec la vocation de la zone, sont autorisés sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- de ne pas aggraver ou entraîner d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain, agricole ou naturel et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Est autorisée la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dans une limite de 10 années, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés dans un secteur soumis au risque inondation ou submersion. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les types d'occupation et d'usage du sol du présent règlement sont basés sur l'article R.151-27 du code de l'urbanisme qui définit cinq destinations et vingt-et-une sous-destinations comme suit :

- « **Exploitation agricole et forestière** » qui comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - « **Exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
 - « **Exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

-
- « **Habitation** » qui comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - « **Logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
 - « **Hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- « **Commerce et activité de service** » qui comprend les sept sous-destinations suivantes :
 - « **Artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
 - « **Restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle.
 - « **Commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
 - « **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
 - « **Hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
 - « **Autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
 - « **Cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212- 1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » qui comprend les six sous-destinations suivantes :
 - « **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités

territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « **Salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « **Equipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « **Autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- « **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » qui comprend les quatre sous-destinations suivantes :
 - « **Industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - « **Entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - « **Bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - « **Centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

> MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

○ Mixité sociale :

Dans le cas de terrains concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale (pourcentage de logements sociaux à respecter).

○ Mixité fonctionnelle :

Le changement de destination des locaux commerciaux ou activités de services avec accueil de clientèle vers la vocation habitat est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'aux rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

De plus, dans les communes disposant de périmètres d'implantation du commerce de proximité et/ou de périmètre d'implantation d'activité de services et de restaurant, ces mêmes sous-destinations sont admises seulement au sein de ces périmètres. Les extensions de ces sous-destinations sont autorisées en dehors des périmètres.

> QUALITÉ DES MATÉRIAUX

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires. Le choix de produits de construction biosourcés sera privilégié.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, le caractère biosourcé, ainsi que leur esthétique. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser ni sur le domaine public, ni chez un tiers.

> DISPOSITIONS ÉNERGÉTIQUES

○ Performances énergétiques

La conception des projets de construction privilégiée respectera les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits.
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation).
- Recours à des énergies renouvelables locales.

- L'emprise au sol des bâtiments neufs sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. Ces saillies ne pourront toutefois pas excéder 0,30 mètre. Ces dernières sont permises sous réserve :
 - d'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
 - du respect des normes en matière de circulation PMR.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.

○ **Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables**

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations d'aérothermie..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Toute autre installation de ce type, non liée au bâti, doit faire l'objet d'une attention particulière, afin de garantir son insertion paysagère.

> **LA GESTION DES RISQUES**

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

○ **Risque inondation**

Sur le territoire de Vie et Boulogne, 10 des 15 communes sont concernées par les risques d'inondations liés à l'éventuel débordement d'un des cours d'eau du territoire.

Sur le territoire de Vie et Boulogne, il existe un atlas des zones inondables (AZI), qui concerne le bassin de la Vie (Lot 3 : Jaunay et Vie, 2008) et un autre pour le Falleron. Un AZI est également en cours d'établissement pour la Boulogne. Le territoire de Vie et Boulogne est concerné par deux programmes d'actions et de prévention des inondations (PAPI) : PAPI Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (Apremont) et PAPI Sèvre nantaise (Saint- Denis-la-Chevasse).

○ **Risque mouvement de terrain**

Les risques de mouvements de terrain sont également présents sur le territoire, et notamment les risques dus au retrait/gonflement des sols argileux, et aux cavités souterraines (faiblement exposés). Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

- **Aléa retrait/gonflement des argiles**

Toutes les communes sont confrontées, il est recommandé dans la zone d'aléa moyen, de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

- **Risque cavité**

Avec plusieurs cavités liées à des ouvrages civils et un risque d'érosion des berges, 8 communes du territoire sont concernées. Dans le secteur concerné par la présence de cavité, il est recommandé de procéder à des études de sols avant tout projet de construction.

- **Risque feu de forêt**

Seule la commune d'Aizenay est exposée aux incendies de forêt. Les nouvelles constructions ainsi que l'évolution des constructions existantes (création d'extension et d'annexe) devront respecter des marges de recul de 50 mètres depuis la lisière de l'espace boisé. Le débroussaillage est recommandé sur 50 mètres autour des habitations pour les propriétaires et ayants-droits de terrains situés jusqu'à 200 mètres de massifs forestiers (arrêté préfectoral n°12 SIDPC-DDTM 627 du 26 novembre 2012) et obligatoire sur 50 mètres autour des campings (arrêté préfectoral n°13-SIDPC-SDIS 250 du 21 mai 2013).

- **Risque sismique**

Dans les zones soumises à un aléa modéré, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction. Toutes les communes de Vie et Boulogne sont situées en zone 3 (sismicité modérée).

Le territoire présente donc un risque sismique à prendre en considération dans l'aménagement urbain. Le dimensionnement des bâtiments neufs ou les travaux sur des bâtiments anciens doivent tenir compte de l'effet des actions sismiques (voir ci-dessous). Catégories d'importance des bâtiments :

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

¹ Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

- Catégorie II : habitats collectifs, bureaux, locaux commerciaux, parking public...et habitations individuelles.
- Catégorie III : bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centres de production collective d'énergie...
- Catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable...
- Eurocode 8 : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.
- PS-MI (pour les habitations individuelles) : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Les règles PS-MI « Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés » sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

La carte d'aléa du risque sismique figure au rapport de présentation.

○ Risque Radon

Toutes les communes sont concernées par un risque « radon » de catégorie 3.

- **Risque de transport de matières dangereuses (TDM)**

Plusieurs axes routiers sont considérés comme à risques :

- D 948 : La Roche-sur-Yon - Challans, contournant Aizenay ;
- D 763 : La Roche-sur-Yon - Montaigu, contournant Bellevigny ;
- D 937 : Bellevigny - Nantes, passant par Les Lucs-sur-Boulogne ;
- L'axe ferroviaire reliant Nantes à Bordeaux qui passe à proximité de la D 763 est également concerné par le risque de TMD.

- **Risque de rupture de barrage**

Sur le territoire de Vie et Boulogne, seul Apremont, qui possède un barrage de catégorie B, est concerné par le risque de rupture de barrage.

- **Nuisances sonores**

Sur le territoire, plusieurs axes routiers génèrent des secteurs exposés aux nuisances sonores :

- La D 948, de catégories 2 et 3, traversant les communes d'Aizenay et de Maché, impactant le bourg d'Aizenay ;
- La D 6, de catégorie 3, partant du bourg d'Aizenay et se dirigeant vers le Sud- Ouest ;
- La D 763, de catégories 2 et 3, traversant les communes du Poiré-sur-Vie, Bellevigny et Saint-Denis-la-Chevasse, impactant le bourg de Bellevigny ;
- La D 937, de catégorie 3 et 4, partant du bourg de Bellevigny pour rejoindre le bourg des Lucs-sur-Boulogne et se dirigeant vers le Nord.

INFORMATIONS DÉLIVRÉES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUi-H

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLUi-H, les documents graphiques du règlement délimitent :



Les espaces boisés classés (EBC) à conserver au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du code forestier (chapitre 1er du titre IV du livre III). Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.



Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cependant, le boisement doit être conservé sur au moins 60 % de sa surface.

Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (ENR, voirie...) ;
- Exploitation du massif forestier encadré par un document de gestion ou en cas d'exploitation agricole.

Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'un boisement entraîne l'obligation de replanter un boisement dans les mêmes proportions que celui détruit (nombre supérieur ou équivalent). La localisation de la replantation est laissée libre.



Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme. Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irrémédiable. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte ne sont pas soumis à déclaration préalable. De même, si aucune autre solution n'est possible, l'arrachage peut être admis afin de créer un accès dans une limite de 5 mètres pour une habitation et 10 mètres pour une activité économique, telle que l'agriculture ou un équipement public, sans déclaration préalable. Dans ce cas, l'arrachage doit être limité au strict minimum.

Par ailleurs, les destructions liées aux situations suivantes peuvent être admises :

- après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies

concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.

Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. La localisation de la replantation devra permettre la restauration de la continuité écologique et/ou de la qualité paysagère. La taille au moment de la plantation et le délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir sera également précisée.

- **Les arbres remarquables** à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Pour les arbres situés en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier (sommet d'un arbre ébranché). Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.



Les cônes de vue à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur. La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.



Les zones humides repérées au titre de l'article L.211-1 du code de l'Environnement et du L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées, autorisées par le Préfet le cas échéant, et en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée le cas échéant.



Les zones humides protégées par l'article 5 du règlement du SAGE Vie et Jaunay.

Dans les zones humides répertoriées par la Commission Locale de l'Eau (CLE) comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais, sont interdites sauf dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, avec des mesures compensatoires appropriées, autorisées par le Préfet, et en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée.



Le patrimoine bâti et le petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, etc.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifiée au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Aucune isolation thermique par l'extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.



Les zones non aedificandi correspondent aux zones inconstructibles à l'exception des constructions nécessaires à la gestion des services publics et au fonctionnement de la voirie et des réseaux. Elles visent soit à préserver l'existant, soit à maintenir des espaces de respiration, soit à prévenir d'éventuelles risques et nuisances.



Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité du site. Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi-H est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination doivent respecter les critères suivants :

- revêtir un intérêt architectural et patrimonial ;
- bénéficier de la présence des réseaux ;
- ne pas être situé à proximité d'une activité agricole.



Les périmètres d'implantation du commerce de proximité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Pour les communes disposant d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « artisanat et commerce de détail », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de

destination/sous-destination d'un bâtiment existant, est interdit en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UEc sous condition).



Les périmètres d'implantation des activités de services et de restauration au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Pour les communes disposant d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (excepté les activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif) et « restauration », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination/sous-destination d'un bâtiment existant, est interdit en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UE).

Les linéaires commerciaux et de services au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Ils localisent le long des axes concernés les vitrines commerciales « à préserver » ou « à créer ». Les rez-de-chaussée, des bâtiments concernés par ce linéaire, ne peuvent pas changer de destination et sous-destination vers une vocation autre que l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service ou la restauration. Concernant les linéaires « à créer », en cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment, la vocation du rez-de-chaussée devra être dédiée à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités de service ou à la restauration.



Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme : les documents graphiques du PLUi-H délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement). Ils sont reportés en annexe du PLUi-H. La liste des emplacements réservés est annexée au présent règlement.



Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sur le document graphique. Lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.



Les marges de recul par rapport à certaines parties des RD 948, 763 et 937 : Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée. Les dispositions générales du règlement complètent les éléments relatifs aux marges de recul. Des dérogations peuvent être admises dans le cadre de dossiers loi Barnier en annexe du PLUi-H.

De plus conformément à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme, l'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

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

- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

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

*Sans représentation
graphique*

Les marges de recul des cours d'eau définies au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme : les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 5 mètres, à partir des berges des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau (DDTM 85 sur « <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/631/OMcoursdeauv1.map> »).

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux extensions mesurées des constructions existantes ;
- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations,
- aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet ;
- aux reconstructions après sinistre, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.



Les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme : les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

TITRE II - LES ZONES URBAINES MIXTES

Art R.151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines mixtes sont composées des centres-bourgs et de leurs extensions pavillonnaires. Composée majoritairement d'habitat, la zone urbaine est dite mixte car elle accueille également des activités compatibles. On distingue :

- **Une zone dite UA**, correspondant aux centres-bourgs anciens, marqués par une urbanisation dense et un alignement des constructions, avec des sous-secteurs pour les communes considérées comme pôles intermédiaires et structurants :
 - **UAa**, correspond aux centralités des pôles intermédiaires et structurants. Ce sous-secteur vise à permettre des opérations denses en adéquation avec les caractéristiques des centres-bourgs;
 - **UAb**, concentre des formes bâties ou des espaces libres d'intérêt patrimonial et paysager. Les nouvelles opérations devront s'intégrer aux caractéristiques du sous-secteur notamment en termes de hauteur ;
 - **UAd**, correspond à des sous-secteurs pouvant accueillir des opérations d'habitat très dense ;
 - **UAz**, correspond au sous-secteur couvert par un site patrimonial remarquable (SPR).
- **Une zone dite UB**, correspondant aux zones à dominante pavillonnaire, plus récente, avec un sous-secteur pour les communes considérées comme pôles intermédiaires et structurants :
 - **UBa**, destiné à l'habitat pavillonnaire, groupé et collectif et aux activités compatibles ;
 - **UBz**, correspond au sous-secteur couvert par un site patrimonial remarquable (SPR).
- **Une zone dite Up**, correspondant à un secteur urbain d'intérêt patrimonial associant bâti et espaces verts de qualité dans lequel la constructibilité est limitée.

ARTICLE U MIXTE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

> DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

○ Dans l'ensemble de la zone :

- Les habitations et leurs annexes portant sur un terrain d'une superficie inférieure à 3000 m²,
- Les équipements d'intérêts collectif et services publics,
- Les bureaux,
- Les centres de congrès et d'exposition.

Dans les sous-secteurs **UAz** et **UBz**, toutes constructions, installations nouvelles, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du site patrimonial remarquable.

L'ensemble des destinations et sous-destinations est autorisé sans condition à l'exception de celles citées ci-après.

> DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

○ Dans l'ensemble de la zone :

- Les habitations et leurs annexes portant sur un terrain d'assiette d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m² :
 - sous réserve de respecter la programmation définie dans les orientations d'aménagement et programmation (OAP) ;
 - si le projet n'est pas couvert par une OAP sectorielle, l'opération devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare (arrondi à l'entier inférieur).
Ces règles de densité pourront être :
 - revues selon les contraintes du secteur (ex : bâtis déjà existants sur le terrain d'assiette du projet, topographie, accès, etc.) ;
 - appliquées également sur une unité foncière de plus de 3000 m².
- Le commerce et les activités de service sont admis, excepté le commerce de gros et les autres hébergements touristiques. Toutefois pour les communes disposant :
 - d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les nouvelles constructions et changements de destination dédiés à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admis seulement au sein de ce périmètre ;
 - d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, les nouvelles constructions et changements de destination dédiés aux sous-destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle » et « restauration » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif) ;

- Les extensions des bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, à condition :
 - d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, etc.),
 - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager, etc.),
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :
 - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone,
 - s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes,
 - dans le cas de fouilles archéologiques,
 - de restauration du milieu naturel ;
- Les abris de jardin d'une emprise au sol égale ou inférieure à 12 m².

Dans les sous-secteurs UAz et UBz, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du site patrimonial remarquable.

○ **En zone Up :**

- Les extensions ou annexes aux habitations, sans création de logements supplémentaires, aménagements et travaux nécessaires aux bâtiments dès lors que ceux-ci ne compromettent pas le caractère patrimonial ou la qualité du site.

> **DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS OU TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITS**

○ **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette d'un projet d'habitation ;
- Les activités forestières et agricoles non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les industries, entrepôts et commerces de gros ;
- Les ouvrages et installations liés à une carrière ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Le caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

○ **En zone Up :**

- Nouvelles constructions autres qu'extensions et annexes.

> ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

> RÉSEAUX

○ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

○ Eaux usées

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle ou dans le cas d'un changement de destination qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

○ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, etc.) être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

○ **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

> **VOIRIE**

L'aménagement de voies du type « partagée » doit être privilégié pour la desserte locale pour l'ensemble des opérations à destination de l'habitat.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie pour les aménagements dédiés aux liaisons douces, la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement de service gestion et

valorisation des déchets. En cas d'impossibilités techniques, des points de regroupement accessibles devront être installés.

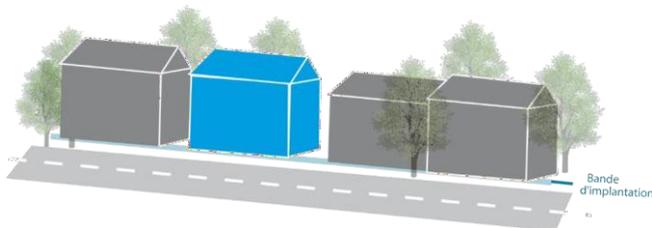
Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U MIXTE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

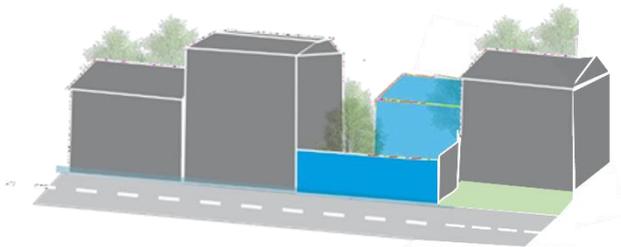
■ REGLE GENERALE

○ En zone UA, les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point :

- à l'**alignement** par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

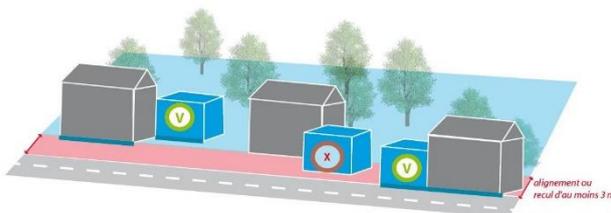


- en **recul dans la continuité de constructions existantes contiguës**. Il pourra être demandé la réalisation d'un muret pour conserver la continuité visuelle.



○ En zone UB, les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point :

- à l'**alignement** par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
- avec un **recul d'au moins 3 mètres** par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



- En zone Up, le principe d'alignement sera maintenu pour les extensions et les annexes si la construction principale est édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée.

■ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- le long des routes départementales, les constructions seront implantées à l'alignement ou à au moins 5 mètres de l'axe.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas conformément à l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme :

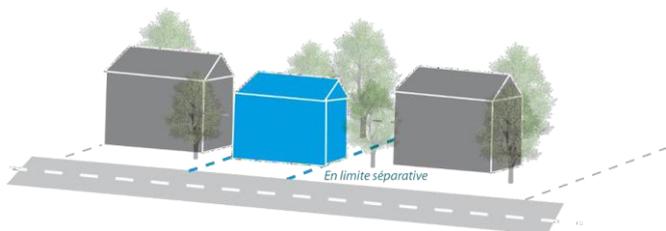
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
 - à l'adaptation, la réfection, la transformation ou l'extension des constructions existantes,
 - le long de certaines parties des RD 948, 763 et 937 où les marges de recul qui s'appliquent sont intégrées au plan de zonage selon l'urbanisation du secteur ou dans le cadre d'un dossier Loi Barnier annexé au PLUi-H ;
- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
 - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
 - ou en recul, sans réduire celui existant par rapport à la voie ;
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;
 - lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives ; pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies ouvertes à la circulation. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ;
 - pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait.

ARTICLE U MIXTE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

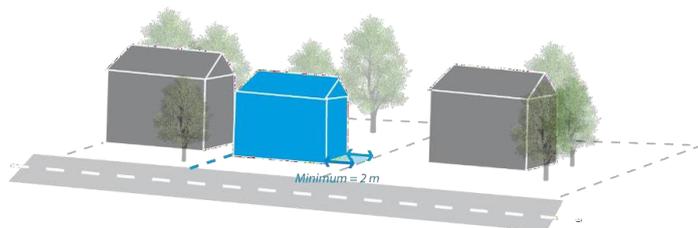
▪ RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point soit :

- **sur les limites séparatives,**



- **en retrait,** dans ce cas le retrait par rapport à la limite séparative ne doit pas être inférieur à 2 mètres.



▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
 - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
 - ou en retrait, sans réduire celui existant ;
- pour les équipements d'intérêts collectif et services publics, l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;
- le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives peut être réduit par la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser chez un tiers ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait ;

- pour la pose de gouttière des abris de jardin, la façade pourra être en retrait sans dépasser 0,50 mètre.

ARTICLE U MIXTE 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas défini de hauteur maximale pour les constructions, toutefois le volume des constructions s'intégrera avec le volume des constructions voisines préexistantes. Une hauteur maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

Dans l'ensemble de la zone urbaine mixte, le gabarit des nouvelles constructions à destination d'habitation (principales, extensions et annexes), notamment dans le cas de constructions en second rideau, doit :

- s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes,
- respecter l'ensoleillement des terrains et des constructions voisines.

Le gabarit des constructions est limité comme indiqué dans le tableau ci-dessous. En cas de terrain en pente, le niveau sera calculé au point le plus haut au droit de la construction.

	Logement individuel	Logement collectif/groupé
UA	R+1	R+2
UAa et UAz	R+1+attique	R+3
UAb	R+1+attique	
UAd	R+1+attique	R+3+attique
UB et UBz	R+1	
UBa	R+1	R+2+attique
Up	R+1	

Dans la zone UB et son sous-secteur UBa, un étage supplémentaire pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère du projet avec son environnement.

■ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux annexes, la hauteur ne devra pas excéder 4,5 mètres ;
- aux abris de jardins, leur hauteur est limitée à 2,5 mètres ;
- aux ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- en Up, si la hauteur du bâtiment principal est supérieure, l'extension pourra être égale à celle-ci.

ARTICLE U MIXTE 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les restaurations, agrandissements, annexes ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique.

> TOITURE

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire, seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 %,
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction,
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution

d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Seront intégrés de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergiesolaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les débords de toits seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

> FAÇADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction ;
- avec les constructions environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allègement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, notamment le nuancier.

> CLÔTURE

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- Les essences locales dans les clôtures végétales ;
- Les murets enduits de chaque côté.

Sont interdits les matériaux de fortune et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé, etc.) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

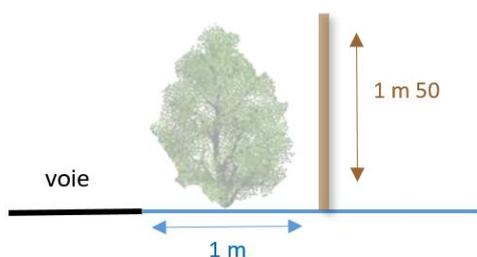
▪ RÈGLE GÉNÉRALE

- Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

La hauteur maximale admise de la clôture, dont les portails, est :

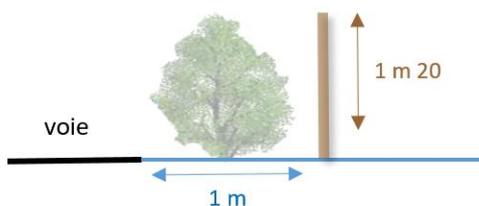
- en UA et Up : 1,5 mètre ;

- En UA et Up



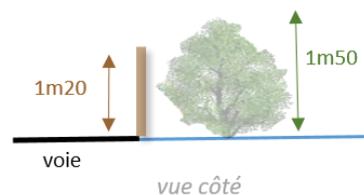
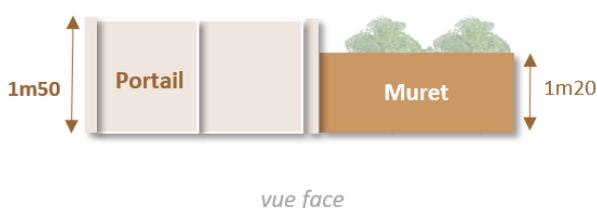
- en UB : 1,2 mètre.

- En UB

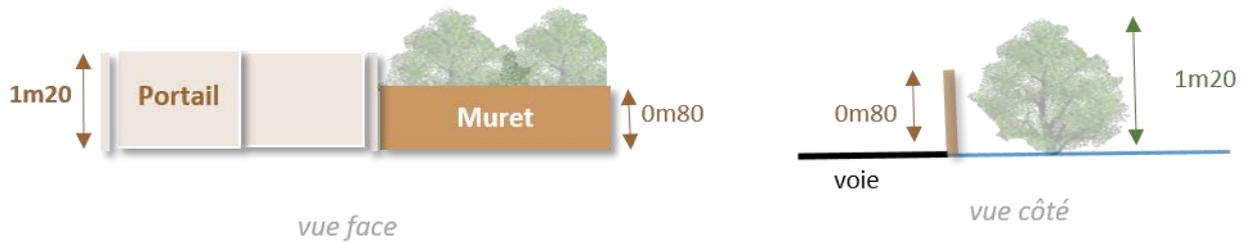


Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vu de l'espace public, les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grillage, barreaudage, claire voie...);
- soit d'un mur plein maçonné recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale dont la hauteur maximale admise est :
 - en UA et Up : 1,2 mètre, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,5 mètre;



- en UB : 0,80 mètre, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,2 mètre.



○ En limites séparatives

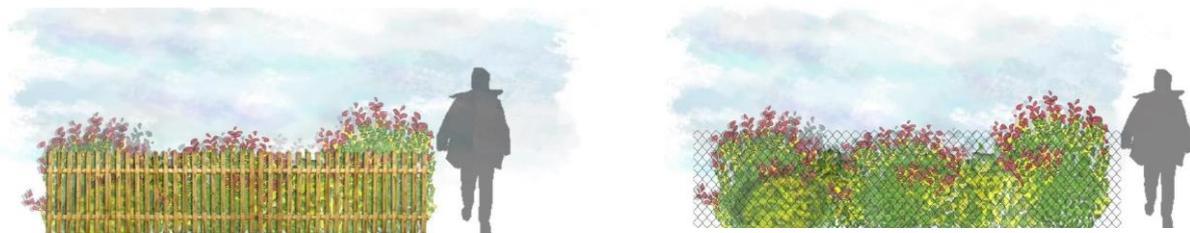
La hauteur maximale admise de la clôture est de 2 mètres.

Toutefois, elle sera identique à celle le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.



En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures devront être à dominante végétale.



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines

- devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
 - lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives. Toutefois, la clôture devra être harmonieuse avec les clôtures avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.

ARTICLE U MIXTE 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

○ En zone UB :

Les espaces perméables doivent représenter plus de 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Conformément à l'article L.111-18-1 de code de l'urbanisme, la construction de nouveaux bâtiments de plus de 1000 m² d'emprise au sol est autorisée seulement si elle intègre, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat, et sur les aires de stationnement associées, des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE U MIXTE 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette.

Les aires de stationnements devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

Le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés à réaliser :

- **en zone UA et Up** : 1 place de stationnement minimum par logement, dans son environnement immédiat (≤ 300 mètres à tout point de l'unité foncière du projet),
- **en zone UB** : 2 places de stationnement minimum par logement :
 - soit sur son terrain d'assiette ;
 - soit sur les espaces communs dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

- **dans l'ensemble de la zone mixte**, pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
 - des besoins des salariés et des visiteurs,
 - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les deux roues non motorisées, des places de stationnement doivent être réalisées :

- pour l'habitat collectif et les bureaux conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2012 ;
- pour les autres destinations : en fonction des besoins estimés.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles générales ne s'appliquent pas :

- dans le cadre d'extension ou d'annexe à une habitation existante ;
- pour les logements sociaux, pour lesquels l'article L.151-34 du code de l'urbanisme s'applique ;
- si les conditions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme sont remplies : obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places... ;
- en cas de démolition/reconstruction, réhabilitation, transformation, changement de destination ou impossibilité technique (selon la configuration du terrain d'assiette du projet) et, si la mutualisation de stationnements par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement ») ou la gestion des stationnements sur les poches de stationnements publics est avérée.

Pour cela, une étude fournie par le pétitionnaire sera à faire au cas par cas, sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilé par heure afin d'établir les possibilités de « foisonnement ».

Alors, le nombre de place de stationnement exigé pourra être inférieur.