

Commune de HOULGATE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE D
REGLEMENT ECRIT

REVISION GENERALE



Document de travail - juin 2024



NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green - 14520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN
neapolis@orange.fr



Atelier de Paysage et d'Urbanisme
Hameau de la Rivière - 4 rue Panorama - 14390 PETITVILLE
atelier@zenobia.fr

INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT	7
ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES	9
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UA	12
CHAPITRE 1 UA - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	12
ARTICLE 1 UA - Destinations et sous-destinations	12
ARTICLE 2 UA - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	13
ARTICLE 3 UA - Mixité fonctionnelle et sociale	14
CHAPITRE 2 UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
ARTICLE 4 UA - Volumétrie et implantation des constructions	15
ARTICLE 5 UA - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	18
ARTICLE 6 UA - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	23
ARTICLE 7 UA - Stationnement	26
CHAPITRE 3 UA - Equipements et réseaux	29
ARTICLE 8 UA - Desserte par les voies publiques ou privées	29
ARTICLE 9 UA - Desserte par les réseaux	29
ARTICLE 10 UA - Ordures ménagères	30
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UB	32
CHAPITRE 1 UB - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	32
ARTICLE 1 UB - Destinations et sous-destinations	32
ARTICLE 2 UB - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	33
ARTICLE 3 UB - Mixité fonctionnelle et sociale	34

CHAPITRE 2 UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
ARTICLE 4 UB - Volumétrie et implantation des constructions	35
ARTICLE 5 UB - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
ARTICLE 6 UB - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	43
ARTICLE 7 UB - Stationnement	46
CHAPITRE 3 UB - Equipements et réseaux	49
ARTICLE 8 UB - Desserte par les voies publiques ou privées	49
ARTICLE 9 UB - Desserte par les réseaux	49
ARTICLE 10 UB - Ordures ménagères	50
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE US	51
CHAPITRE 1 US - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	51
ARTICLE 1 US - Destinations et sous-destinations	51
ARTICLE 2 US - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	52
ARTICLE 3 US - Mixité fonctionnelle et sociale	53
CHAPITRE 2 US - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
ARTICLE 4 US - Volumétrie et implantation des constructions	54
ARTICLE 5 US - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
ARTICLE 6 US - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	58
ARTICLE 7 US - Stationnement	61
CHAPITRE 3 US - Equipements et réseaux	63
ARTICLE 8 US - Desserte par les voies publiques ou privées	63
ARTICLE 9 US - Desserte par les réseaux	63
ARTICLE 10 US - Ordures ménagères	64
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UE	65
CHAPITRE 1 UE - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	65
ARTICLE 1 UE - Destinations et sous-destinations	65
ARTICLE 2 UE - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	66
ARTICLE 3 UE - Mixité fonctionnelle et sociale	67

CHAPITRE 2 UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
ARTICLE 4 UE - Volumétrie et implantation des constructions	68
ARTICLE 5 UE - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	70
ARTICLE 6 UE - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	71
ARTICLE 7 UE - Stationnement	74
CHAPITRE 3 UE - Equipements et réseaux	76
ARTICLE 8 UE - Desserte par les voies publiques ou privées	76
ARTICLE 9 UE- Desserte par les réseaux	76
ARTICLE 10 UE - Ordures ménagères	77
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	78
CHAPITRE 1 – 1AU - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	78
ARTICLE 1 1AU - Destinations et sous-destinations	78
ARTICLE 2 1AU - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	79
ARTICLE 3 1AU - Mixité fonctionnelle et sociale	80
CHAPITRE 2 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81
ARTICLE 4 1AU - Volumétrie et implantation des constructions	81
ARTICLE 5 1AU - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
ARTICLE 6 1AU - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	86
ARTICLE 7 1AU - Stationnement	89
CHAPITRE 3 1AU - Equipements et réseaux	91
ARTICLE 8 1AU - Desserte par les voies publiques ou privées	91
ARTICLE 9 1AU - Desserte par les réseaux	91
ARTICLE 10 1AU - Ordures ménagères	92
ARTICLE 11 1AU – Energie et performances énergétiques	93
REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE A	94
CHAPITRE 1 A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	94
ARTICLE 1 A - Destinations et sous-destinations	94
ARTICLE 2 A - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	95

ARTICLE 3 A - Mixité fonctionnelle et sociale _____	97
CHAPITRE 2 A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	98
ARTICLE 4 A - Volumétrie et implantation des constructions _____	98
ARTICLE 5 A - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	101
ARTICLE 6 A - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions _____	102
ARTICLE 7 A - Stationnement _____	105
CHAPITRE 3 A - Equipements et réseaux _____	106
ARTICLE 8 A - Desserte par les voies publiques ou privées _____	106
ARTICLE 9 A - Desserte par les réseaux _____	106
 REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE N _____	 108
CHAPITRE 1 N - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _____	108
ARTICLE 1 N - Destinations et sous-destinations _____	108
ARTICLE 2 N - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités _____	109
ARTICLE 3 N - Mixité fonctionnelle et sociale _____	111
CHAPITRE 2 N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	112
ARTICLE 4 N - Volumétrie et implantation des constructions _____	112
ARTICLE 5 N - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	115
ARTICLE 6 N - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions _____	120
ARTICLE 7 N - Stationnement _____	123
CHAPITRE 3 N - Equipements et réseaux _____	123
ARTICLE 8 N - Desserte par les voies publiques ou privées _____	123
ARTICLE 9 N - Desserte par les réseaux _____	124
ARTICLE 10 N - Ordures ménagères _____	125
 LEXIQUE _____	 126
 ANNEXE 1 _____	 136
GUIDE TECHNIQUE Les haies bocagères _____	136

INTRODUCTION

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au code de l'urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme :

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme y compris ceux dispensés de toute formalité. La conformité impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre.

AVERTISSEMENT

Au-delà du PLU, le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité...),
- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations...),
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique...),
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique...),
- le code forestier (exploitation forestière...),
- le code rural (exploitation agricole...)
- ...

LE PRINCIPE DE L'INDEPENDANCE DES LEGISLATIONS IMPOSE QUE LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME NE TIENNE PAS COMPTE DES REGLES AUTRES QUE CELLES FIGURANT DANS LE PLU ET LE CODE DE L'URBANISME. LES AUTORISATIONS D'URBANISME SONT DONC DELIVREES SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS ET DU RESPECT DES AUTRES REGLEMENTATIONS ET DES REGLES DU DROIT PRIVE.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de HOULGATE.

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

Les articles suivants restent applicables :

ART. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ART. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ART. R. 111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

ART. R. 111-23 : Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur
5. les brise-soleils

ART R. 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ART. R. 111-27 : 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.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle.

Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

Les réglementations communales spécifiques

S'ajoutent aux règles du PLU, les règles des lotissements (*Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis*) dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil municipal du **13 septembre 2019**, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT

Document graphique du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

En zones Urbaines (U) :***Les zones urbaines à dominante habitat, dites « zones UA ou UB »***

Sont classés en zone U, les secteurs correspondant aux tissus agglomérés du territoire de HOULGATE. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

On distingue :

- la zone UA (UAa, UAb et UAc) qui correspond à la zone urbaine centrale, et accueillant l'essentiel des villas et demeures patrimoniales du centre-ville, du front de mer et des hauteurs
- La zone UB (UBa et UBb) qui correspond aux développements urbains plus récents.

La zone urbaine à dominante d'équipements publics, dites « zone US »

La zone correspond à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt général : elle accueille par exemple, les installations sportives de la commune et le Centre Sportif de Normandie.

La zone urbaine à dominante d'activités, dites « zone UE »

La zone correspond à la zone d'activités artisanales et industrielles existante.

En zones à Urbaniser (AU) :***Les zones à urbaniser, dites « zones 1AU »***

Sont classés en zones 1AU, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

En zones Agricoles (A) :***Les zones agricoles, dites « zones A »***

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zones Naturelles (N) :***Les zones naturelles, dites « zones N »***

Sont classés en zone N les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, 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.

On y distingue :

- la zone Npr : la zone Npr est la zone naturelle strictement protégée. Elle correspond à l'emprise des ZNIEFF sur le territoire communal et aux coupures d'urbanisation.
- La zone Np : la zone Np est la zone naturelle accueillant les versants bocagers et boisés, ainsi que la vallées et vallons de la commune.
- La zone NI : la zone NI correspond aux espaces de respiration au sein de l'aire urbaine. Elle a vocation à être mise en valeur au profit des habitants et des visiteurs
- La zone Ng : la zone Ng est une zone naturelle mise en valeur pour l'activité du golf.
- La zone Nc : la zone Nc accueille les campings de la commune.

Règlement littéral du PLU

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : que puis-je faire ? que puis-je construire ?
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
3. Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - a. Destinations et sous-destinations
 - b. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - c. Mixité fonctionnelle et sociale
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - a. Volumétrie et implantation des constructions
 - b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
 - d. Stationnement
3. Équipement et réseaux
 - a. Desserte par les voies publiques ou privées
 - b. Desserte par les réseaux

ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES

En plus du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), les documents graphiques comportent également :

Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative reportée sur les documents graphiques qui précise leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées à 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.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice des services publics et de l'activité agricole (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- Ces arbres et arbustes peuvent alors être remplacés par une autre espèce, mieux adaptée aux contraintes du site et à l'évolution du climat ;
- Les haies monospécifiques et composées d'essences persistantes sont proscrites : les haies doivent être composées d'essences variées, locales ou adaptées au site, en majorité feuillues et à feuilles caduques ;
- Le choix des végétaux doit se porter vers les essences adaptées à leur environnement, par la nature du feuillage, le port et la hauteur du végétal, les incidences du système racinaire, dans un souci d'intégration des individus au contexte paysager, environnemental et climatique.

Les zones humides

Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage, sont interdits toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et notamment :

- Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels.
- L'imperméabilisation totale ou partielle du sol.
- Toute construction et installation nouvelle, usage et affectation du sol à l'exception :
 - de ceux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
 - de la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes.

Les mares

Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 doivent être préservées ; leur comblement est interdit. Lorsque des travaux sont nécessaires pour maintenir la pérennité des mares, les actions suivantes sont préconisées :

- curage et enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espèces, en général fin d'été,
- maintien de haies, bosquets ou de refuges (tas de bois, amas de pierres) à proximité pour la faune,
- taille des arbres pour apporter de la lumière et profilage des berges en pente douce pour une végétation étagée,

- aménagement de zones d'abreuvement pour limiter la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux,
- création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes,
- pas d'introduction d'espèces exotiques envahissantes (Renouée du Japon...).

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UA

CHAPITRE 1 UA - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 UA - Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article 2 UA)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UAa	UAb	UAc
Exploitation agricole et forestière	I	I	I
Logements / hébergements	A	A	A
Artisanat et commerce de détail	A	A	A
Restauration	A	A	A
Commerce de gros	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A
Cinéma	A	A	A
Hôtels	A	A	A
Autres hébergements touristiques	Asc	Asc	Asc
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A	A	A
Industrie	I	I	I
Entrepôt	I	I	I
Bureau	A	A	A
Centre de Congrès et d'exposition	A	A	A
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A	A	A

ARTICLE 2 UA - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont de plus interdites :

- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- L'habitat léger ou alternatif (exemples : tiny house, yourtes et roulottes).
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones UA, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce E3¹), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols, l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol, et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UA, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UA, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2.5 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3) : il est rappelé que les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées et que le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.
- **Dans les zones inondables indiquées dans la pièce E3**, sont interdites les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil (en nombre de logements, d'activités, etc...) et les constructions sur sous-sols. Cette disposition n'interdit donc pas les extensions limitées ou les annexes qui sont sans effet sur le caractère inondable du site et sur l'exposition aux risques.
- **Dans les zones situées en-dessous du niveau marin de référence** (reportées sur la pièce E3), les nouvelles constructions sont interdites.
- Dans les zones de retrait des constructions délimitées sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de HOULGATE en **zone de sismicité « 1 »** (risque très faible). Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

¹ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les **zones prédisposées aux zones humides repérées par l'Atlas de la DREAL**, une délimitation sera réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, et les dispositions prévues par le Code de l'Environnement seront prises.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;**
- **qui résultent des Servitudes d'Utilité Publiques et en particulier des Plans de Prévention des Risques Naturels (Risques de Mouvements de terrain)**

Seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Sont admises sous conditions :

- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

ARTICLE 3 UA - Mixité fonctionnelle et sociale

Dispositions en faveur de la mixité sociale

Les opérations, comprenant de l'habitation, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles de construction, d'extensions, de réhabilitation ou de changements de destination, et créant au moins 20 habitations ou 1400 m² de surface de plancher doivent comprendre au moins 20% de logements sociaux.

Ce taux de mixité sociale s'applique à chaque permis de construire ou permis d'aménager déposés sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües.

En cas d'opération mixte (habitat + autre destination), ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le nombre de logements à réaliser constituent des minima ; leur nombre est arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Sont comptabilisés dans le pourcentage de logements sociaux :

- Les logements et hébergements locatifs sociaux financés par des prêts type : Prêt Locatif aidé -PLAI / Prêt Locatif à Usage Social – PLUS / Prêt locatif Social – PLS) ;
- Les logements en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) ou le Prêt Social Location Accession (PSLA).

Dispositions en faveur de la mixité commerciale et fonctionnelle

Le long des linéaires de préservation de l'artisanat, du commerce et des services repérés sur le règlement graphique :

Lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes, les rez-de-chaussée dédiés à la destination « commerce et activités de service », **côté rue** (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) doivent être uniquement dédiés à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 2 UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 UA - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Dans l'ensemble de la zone (UAa, UAa et UAa)

Les nouvelles constructions seront implantées :

- A une distance des berges de cours d'eau au moins égale à 5 mètres
- A une distance de l'alignement de l'emprise ferroviaire au moins égale à 3 mètres
- A une distance des chemins pédestres ou cyclables ou des emprises publiques (non ouvertes à la circulation automobile : espaces verts – aires de stationnement – aires de jeux, etc...) au moins égale à 2 mètres.

En UAa

Les nouvelles constructions doivent être implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent le long des voies ouvertes à la circulation automobile ; des retraits partiels seront possibles pour

assurer la sécurité des accès et servir la qualité architecturale de la construction. Seules les annexes peuvent être implantées en second plan.

Si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par un mur de clôture, alors les nouvelles constructions pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement.

En l'absence de front bâti le long d'une voie, les nouvelles constructions seront implantées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique : le retrait est au moins égal à 3 mètres.

En UAb et UAc

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est alors au moins égal à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

En UAa

Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limites séparatives de propriété ou en retrait. Le retrait est alors au moins égal à 2 mètres.

En UAb et UAc

Les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 4 mètres,
- Soit en limite séparative ou à une distance minimale de 2 mètres, si la hauteur de la construction, dans une bande 4 mètres comptée par rapport à la limite, n'excède pas 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 5 mètres au faitage.

Dans l'ensemble de la zone (UAb et UAc)

- L'implantation en limite séparative, sur une plus grande hauteur, est aussi autorisée lorsqu'il s'agit de s'adosser à un bâtiment existant situé sur la limite séparative voisine, et ce, dans la limite de son héberge.
- L'implantation en limite séparative est possible en cas de projet architectural commun.
- Les constructions annexes (hors piscines), dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres.

Dispositions particulières :

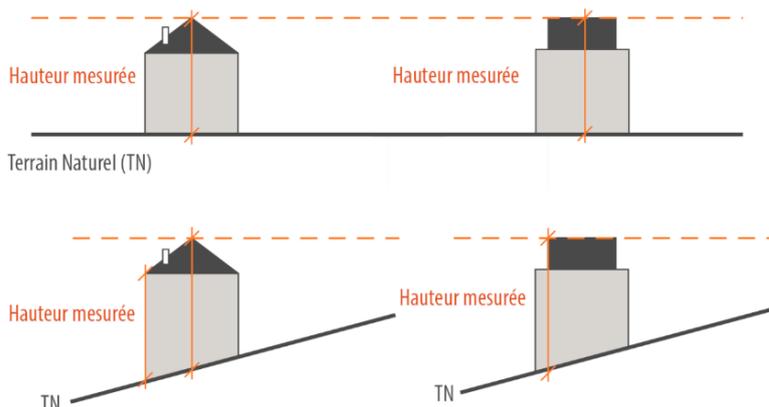
- Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Règles de hauteur

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.



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 toiture terrasse ou de terrasses en attique.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les dispositifs et installations nécessaires :

- Au bon fonctionnement de la construction et de faible emprise (paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs...);
- Ou à la sécurité (garde-corps)
- Ou permettant la production d'énergies renouvelables.

Hauteur des constructions :

En UAa :

Sauf dispositions spécifiques du règlement graphique (plan d'épannelage), les constructions comprendront au maximum 3 niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10 mètres), non compris le niveau sous comble ou en attique.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

En UAb et UAc :

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7 mètres), non compris le niveau sous comble ou en attique.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Cependant sur l'ensemble de la zone (UAa, UAb et UAc), une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UA - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

Principes généraux

Certains éléments bâtis et végétaux, repérés au sein du règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet, à ce titre de règles de protection particulières : se reporter au paragraphe « Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Volumétrie / Architecture

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble
- respect des modénatures
- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère.

Pour tous les projets, ne sont pas admis, les pastiches.

Aspect des matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- Les matériaux réfléchissants ou brillant employés en façade ou en toiture.

Façades

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

Isolation des bâtiments

L'isolation doit permettre de maintenir ou de restituer les éléments de décor, de relief et de modénature présents sur la façade.

Toitures

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.
- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.
- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Règles alternatives : Les dispositions concernant la végétalisation des toitures terrasses ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
- en cas de travaux sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ou sur un bâtiment protégé au titre des sites inscrits ou classés ou au titre des monuments historiques.

Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

PATRIMOINE BÂTI

Dispositions communes

Démolition

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti protégé doit être précédée d'un permis de démolir.

La démolition des éléments repérés est interdite, et ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (article R.421-29 du code de l'urbanisme) et sauf s'il s'agit d'un élément sans rapport avec l'architecture d'origine.

Travaux

Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Les travaux sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.

Architecture contemporaine

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtis (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère.

Transformations

Les principales caractéristiques des bâtiments (volumes, façades, éléments de décors, toitures, techniques et matériaux traditionnels...) ne peuvent être altérées. L'ensemble des travaux d'entretien et de réfection doit viser à un rétablissement sensiblement identique aux dispositions d'origine, dans un souci de mise en valeur et de sauvegarde. Cela concerne tant le bâti que les espaces extérieurs, cours et jardins, murs d'enceinte et portails (...) qui l'accompagnent

Accessibilités, ERP

Les modifications liées à la réglementation des établissements recevant du public (création de rampes d'accès, ...) doivent recevoir un traitement paysager de qualité et s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

Matériaux

Les nouveaux matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine. Les matériaux réfléchissants et brillants en façade ou en toiture sont interdits, sauf pour des typologies architecturales présentant déjà ce type de dispositif, à la date d'approbation du PLU. Le choix des matériaux sera conditionné à l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Teintes et pastiches

Les teintes et pastiches sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdits.

Volumétrie

Extensions

Les rénovations ou les réhabilitations doivent être faites obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe de la construction existante. Les surélévations, la création de lucarnes, la fermeture ou couverture même partielle de loggias ou balcons, sont interdites.

À l'exception des surélévations qui sont interdites, les extensions mesurées sont autorisées au droit des façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Elles doivent être réalisées dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine.

L'ajout de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite l'emploi de matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Isolations des toitures

L'isolation sous toiture est autorisée en intérieur, avec surélévation dans la limite de 30 cm maximum.

Façades

Généralités

Les façades sont traitées dans leur intégralité, avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors).

La composition générale des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver.

Ravalements

Les façades conçues pour être laissées apparentes sont maintenues sans enduit.

Les façades enduites à l'origine doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin).

Les linteaux, les jambages et les encadrements doivent être maintenus dans leurs dispositions d'origine ou remplacés à l'identique ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

Les bardages et matériaux réfléchissants qui recouvrent les éléments pleins d'une façade sont interdits, sauf pour des typologies architecturales présentant déjà ce type de dispositif. Les bardages en bois naturel sans vernis ni lasure ou en zinc peuvent être autorisés, s'ils correspondent à des dispositions anciennes d'intérêt ou que le support d'origine est en mauvais état et ne peut être restauré. Le bardage doit être compatible avec l'architecture et la composition de la façade (pas de saillie sur le domaine public, compatibilité des matériaux et des couleurs, ...). Il doit être intégré dans l'environnement proche (respect d'une composition de façade, d'une perspective ou de l'homogénéité d'un ensemble urbain).

Éléments de décor

Les éléments de décor constitutifs de la façade : volets, garde-corps, ferronneries, lambrequins, zingueries, appuis de baies, encadrements, bandeaux, oriels (bow windows), marquises..., doivent être conservés et restaurés, sauf impossibilité technique avérée.

Isolation par l'extérieur

L'isolation rapportée par l'extérieur est interdite.

Ouvertures

Les ouvertures existantes sont conservées lorsqu'elles correspondent au style traditionnel de l'édifice. Les anciennes baies peuvent être restituées dans leurs proportions d'origine, à condition que leur existence soit attestée et qu'elles soient intégrées dans la composition générale de la façade.

L'ajout et la suppression de percement sont interdits.

Menuiseries

En cas de remplacement des menuiseries, un plan d'ensemble et une uniformité des menuiseries doivent être prévus, surtout en cas de copropriété.

Systèmes d'occultation

Les volets roulants avec coffrets extérieurs sont interdits, sauf lorsqu'ils font partie du dispositif traditionnel.

ToituresGénéralités

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux traditionnels. Les bardages et matériaux réfléchissants ou brillants qui recouvrent les éléments pleins d'une toiture sont interdits, dans le respect des dispositions du paragraphe « éléments techniques et extérieurs ».

Les toitures et leurs cheminées sont maintenues à l'identique.

Toiture en pente

Les volumes, pentes et matériaux des toitures sont conservés ou reconstitués. Les passées de toitures, les décors (épis de faîtage bandeaux, génoises, ...) et cheminées sont conservés ou restitués.

En cas de restauration, les matériaux employés sont adaptés à la pente et présentent un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Les appentis ou autres adjonctions visibles depuis l'espace public sont interdits.

Ouvertures en toiture

Les lucarnes faisant partie de la composition d'origine sont conservées ou refaites à l'identique. Les verrières existantes sont conservées et restaurées.

Les ouvertures doivent être limitées en nombre et en surface, en fonction de la configuration de la toiture, et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

Les ajouts de lucarnes ou de châssis de toit doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ; ils doivent être plus hauts que larges et leur largeur doit être inférieure à celle des ouvertures du dernier niveau de la façade.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses existantes peuvent être végétalisées.

Le volume et les couronnements (acrotères) sont conservés ou restitués.

Les barrières de sécurité en bordure de toiture terrasse doivent recevoir un traitement de qualité et être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Eléments techniques et extérieursAjouts d'éléments techniques

Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, ..., sont interdits sur les façades orientées vers l'espace public. S'ils sont posés sur une toiture orientée vers l'espace public, ils sont capotés et rendus invisibles.

Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures en pente afin de préserver l'intégrité des toitures. Ils sont autorisés sur les toitures terrasses, à condition qu'ils soient dissimulés à la vue depuis les espaces publics.

PARCS REMARQUABLES

Les parcs d'accompagnement, repérés au document graphique, sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver leur qualité paysagère et l'usage du sol.

Les parcs et jardins identifiés sont à conserver dans leur vocation historique et à restaurer en continuité des aménagements successifs de l'édifice attenant, afin d'assurer la cohérence de la composition d'ensemble. L'intégrité du parc doit être préservée ; les espaces non bâtis doivent le rester.

Le caractère des abords immédiats des édifices et l'unité des parcs des grandes propriétés doivent être respectés. Lors du réaménagement des espaces extérieurs, ce caractère est à respecter et l'unicité à conserver, sans y créer de divisions.

La composition d'ensemble et les éléments fondamentaux du parc doivent être conservés, restaurés ou rétablis dans le respect de leurs dispositions d'origine :

- Composition paysagère et aménagements paysagers,
- Murs d'enceinte, clôture, portails,
- Végétation structurante, treilles, pergolas,
- Tourelles, dépendances,
- Cheminements, allées piétonnes et cavalières, nature des revêtements et aménagements de sols, traitements de sols anciens,
- Perspectives, vues sur le bâti et sur le paysage,
- Rôle de l'eau, bassins, fontaines,
- Éléments de décor, ...

Les constructions y sont interdites, à l'exception d'aménagements d'agrément (tels que bassins, pergolas, gloriettes, ...), à condition de les inscrire dans une composition d'ensemble et de préserver le caractère du parc.

ARTICLE 6 UA - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme et les thuyas) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

En zone UAb et UAc :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

- Lorsque l'unité foncière est inférieure à 500 m² :
 - o Au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.
- Lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 1000 m² :
 - o Au moins 10% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - o Au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.
- Lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 1000 m² et inférieure à 2000 m² :
 - o Au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - o Au moins 30% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.
- Lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 2000 m² :
 - o Au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - o Au moins 40% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport au haut de la berge de 5 mètres.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dispositions générales

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurés (quelque soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être restaurés et/ou prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

En limite de voie et /ou d'emprise publique :

La hauteur des clôtures :

Sauf indications contraires fixées dans les OAP (respect des vues), la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.6 m.

La composition des clôtures :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins. Leur hauteur, limitée à 1.6m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet d'insère dans une clôture ancienne d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

En limite séparative :**La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

Règles alternatives :

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- Lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage, comme le long de la voie ferrée.

ARTICLE 7 UA - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront être installées conformément à la réglementation en vigueur.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Localisation des places :

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Nombre de places à réaliser

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés			
Catégories Destinations et sous destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	UAa	UAb	UAc
Logement social	1 place minimum par logement		
Autres logements	Au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la SP est au plus égale à 100 m ²		
	Au moins 3 places de stationnement pour tout logement dont la SP est supérieure à 100 m ²		
	SP = Surface de plancher affectée au logement		
Résidence-service	1 place minimum par appartement/chambre		
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum pour 40 m ² de surface de vente	1 place minimum pour 30 m ² de surface de vente	
Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum pour 50 m ² de surface de vente	1 place minimum pour 40 m ² de surface de vente	
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 30 m ² de surface de plancher	
Autres destinations et sous destinations	Selon les besoins de l'opération		

Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Normes de stationnement pour les vélos			
Catégories Destinations et sous destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	UAa	UAb	UAc
Logements	2 emplacements jusqu'à 150 m ² de SP. Au-delà, 2 emplacements pour les premiers 150 m ² de SP, puis 1 emplacement minimum pour 35 m ² de SP		
	SP = Surface de plancher affectée au logement		
Artisanat et commerce de détail	Pas d'obligation		
Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas d'obligation		
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 emplacement minimum pour 60 m ² de SP		
Autres destinations et sous destinations	Selon les besoins de l'opération		

Dispositions particulièresConstructions existantes, extensions, annexes et changements de destination :

Dans le cas de travaux sur les constructions existantes, de création d'une annexe, d'extension ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les cycles.

Cependant, pour les opérations créant moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

CHAPITRE 3 UA - Equipements et réseaux

ARTICLE 8 UA - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Si toutefois une marche arrière est requise par le véhicule de collecte des déchets ménagers, et dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, la solution d'une présentation des déchets à l'entrée de l'impasse devra être retenue, en aménageant une plateforme à une distance maximale de 7 m du fil d'eau de la chaussée empruntée par le véhicule de collecte. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie.

ARTICLE 9 UA - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou à infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

ARTICLE 10 UA - Ordures ménagères

Dans les secteurs concernés par le système de collecte en porte à porte, tout projet de construction doit comprendre l'aménagement sur l'unité foncière d'une plateforme de présentation des conteneurs individuels ou collectifs (ordures ménagères, tri sélectif, biodéchets, etc...), sauf impossibilité pour des raisons architecturales ou patrimoniales, d'impossibilité technique avérée, ou dans le cas d'une mutualisation du point de collecte pour plusieurs bâtiments.

Cette plateforme doit être positionnée à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la chaussée empruntée par le véhicule de collecte et être dimensionnée aux besoins de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement piéton doit être prévu.

Lorsque l'opération est desservie par une voie ou un chemin privés communs à plusieurs parcelles, cette plateforme doit être prévue au débouché de la dite voie, positionnée à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la chaussée empruntée par le véhicule de collecte et être dimensionnée aux besoins des logements ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement piéton doit être prévu.

Lorsque les locaux et aires de présentation servent également de lieu de stockage permanent des conteneurs à déchets, ils doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par une haie compacte ou tout autre dispositif adapté à l'environnement du site, tels que murets ou panneaux. Cet espace devra être équipé d'un toit, d'un point d'eau et d'une évacuation eaux usées. Le personnel de collecte doit pouvoir y accéder librement (pas de code, de clef ou de badge).

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UB

CHAPITRE 1 UB - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 UB - Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article 2 UB)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UBa	UBb
Exploitation forestière	I	I
Exploitation agricole	Asc	Asc
Logements / hébergements	A	A
Artisanat et commerce de détail	A	A
Restauration	A	A
Commerce de gros	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A
Cinéma	A	A
Hôtels	A	A
Autres hébergements touristiques	Asc	Asc
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A	A
Industrie	I	I
Entrepôt	I	I
Bureau	A	A
Centre de Congrès et d'exposition	A	A
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A	A

ARTICLE 2 UB - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont de plus interdites :

- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- L'habitat léger ou alternatif (exemples : tiny house, yourtes et roulottes).
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce E3²), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols, l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol, et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2.5 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3) : il est rappelé que les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées et que le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.
- **Dans les zones inondables indiquées dans la pièce E3**, sont interdites les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil (en nombre de logements, d'activités, etc...) et les constructions sur sous-sols. Cette disposition n'interdit donc pas les extensions limitées ou les annexes qui sont sans effet sur le caractère inondable du site et sur l'exposition aux risques.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de HOULGATE en **zone de sismicité « 1 »** (risque très faible). Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

² La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les périmètres de protection des forages AEP, inscrit sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce F1B - SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 septembre 2008.

Dans les secteurs des zones UB, concernés par la zone tampon établie de part et d'autre des canalisations de gaz, la servitude I3 peut être instituée (Cf. Pièce F1B) : la consultation de l'arrêté de SUP est nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau de la servitude. Dans la positive, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté de SUP.

Dans les **zones prédisposées aux zones humides repérées par l'Atlas de la DREAL**, une délimitation sera réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, et les dispositions prévues par le Code de l'Environnement seront prises.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;**
- **qui résultent des Servitudes d'Utilité Publiques et en particulier des Plans de Prévention des Risques Naturels (Risques de Mouvements de terrain)**

Seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Sont admises sous conditions :

- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- Les constructions et installations agricoles : les annexes et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes lors de l'approbation du présent PLU sous réserve d'être destinés à des usages compatibles avec la proximité de l'habitat.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

ARTICLE 3 UB - Mixité fonctionnelle et sociale

Dispositions en faveur de la mixité sociale

Les opérations, comprenant de l'habitation, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles de construction, d'extensions, de réhabilitation ou de changements de destination, et créant au moins 20 habitations ou 1400 m² de surface de plancher doivent comprendre au moins 20% de logements sociaux.

Ce taux de mixité sociale s'applique à chaque permis de construire ou permis d'aménager déposés sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës.

En cas d'opération mixte (habitat + autre destination), ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le nombre de logements à réaliser constituent des minima ; leur nombre est arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Sont comptabilisés dans le pourcentage de logements sociaux :

- Les logements et hébergements locatifs sociaux financés par des prêts type : Prêt Locatif aidé -PLAI / Prêt Locatif à Usage Social – PLUS / Prêt locatif Social – PLS) ;
- Les logements en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) ou le Prêt Social Location Accession (PSLA).

CHAPITRE 2 UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 UB - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Dans l'ensemble de la zone (UBa et UBb)

Les nouvelles constructions seront implantées :

- A une distance des berges de cours d'eau au moins égale à 10 mètres
- A une distance de l'alignement de l'emprise ferroviaire au moins égale à 3 mètres
- A une distance des chemins pédestres ou cyclables ou des emprises publiques (non ouvertes à la circulation automobile : espaces verts – aires de stationnement – aires de jeux, etc...) au moins égale à 2 mètres.

En UBa

Les nouvelles constructions doivent être implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent le long des voies ouvertes à la circulation automobile ; des retraits partiels seront possibles pour assurer la sécurité des accès et servir la qualité architecturale de la construction. Seules les annexes peuvent être implantées en second plan.

Si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par un mur de clôture, alors les nouvelles constructions pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement.

En l'absence de front bâti le long d'une voie, les nouvelles constructions seront implantées en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique : le retrait est au moins égal à 3 mètres.

En UBb :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est alors au moins égal à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

En UBa et UBb :

Les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 4 mètres,
- Soit en limite séparative ou à une distance minimale de 2 mètres, si la hauteur de la construction, dans une bande 4 mètres comptée par rapport à la limite, n'excède pas 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 5 mètres au faitage.
- L'implantation en limite séparative, sur une plus grande hauteur, est aussi autorisée lorsqu'il s'agit de s'adosser à un bâtiment existant situé sur la limite séparative voisine, et ce, dans la limite de son héberge.
- L'implantation en limite séparative est possible en cas de projet architectural commun.
- Les constructions annexes (hors piscines), dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres.

Dispositions particulières :

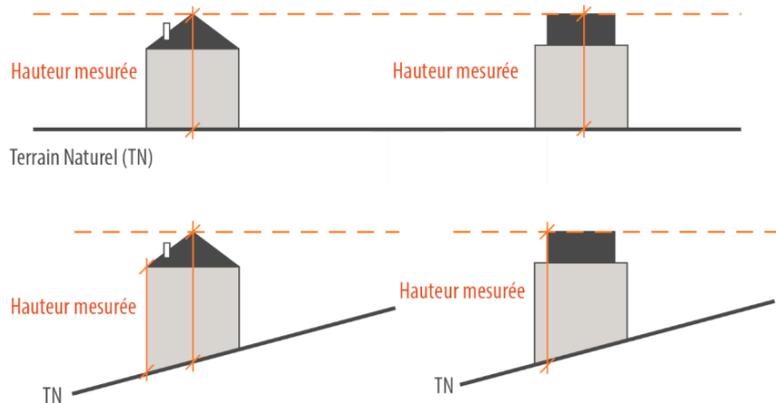
- Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Règles de hauteur

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.



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 toiture terrasse ou de terrasses en attique.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les dispositifs et installations nécessaires :

- Au bon fonctionnement de la construction et de faible emprise (paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs...);
- Ou à la sécurité (garde-corps)
- Ou permettant la production d'énergies renouvelables.

Hauteur des constructions :

En UBa :

Sauf dispositions spécifiques du règlement graphique (plan d'épannelage), les constructions comprendront au maximum 3 niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10 mètres), non compris le niveau sous comble ou en attique.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

En UBb :

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7 mètres), non compris le niveau sous comble ou en attique.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Cependant sur l'ensemble de la zone (UBa et UBb), une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UB - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

Principes généraux

Certains éléments bâtis et végétaux, repérés au sein du règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet, à ce titre de règles de protection particulières : se reporter au paragraphe « Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Volumétrie / Architecture

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble
- respect des modénatures
- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère.

Pour tous les projets, ne sont pas admis, les pastiches.

Aspect des matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- Les matériaux réfléchissants ou brillant employés en façade ou en toiture.

Façades

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

Isolation des bâtiments

L'isolation doit permettre de maintenir ou de restituer les éléments de décor, de relief et de modénature présents sur la façade.

Toitures

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.
- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.
- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Règles alternatives : Les dispositions concernant la végétalisation des toitures terrasses ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),
- en cas de travaux sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ou sur un bâtiment protégé au titre des sites inscrits ou classés ou au titre des monuments historiques.

Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

PATRIMOINE BÂTI

Dispositions communes

Démolition

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti protégé doit être précédée d'un permis de démolir.

La démolition des éléments repérés est interdite, et ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (article R.421-29 du code de l'urbanisme) et sauf s'il s'agit d'un élément sans rapport avec l'architecture d'origine.

Travaux

Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Les travaux sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.

Architecture contemporaine

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtis (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère.

Transformations

Les principales caractéristiques des bâtiments (volumes, façades, éléments de décors, toitures, techniques et matériaux traditionnels...) ne peuvent être altérées. L'ensemble des travaux d'entretien et de réfection doit viser à un rétablissement sensiblement identique aux dispositions d'origine, dans un souci de mise en valeur et de sauvegarde. Cela concerne tant le bâti que les espaces extérieurs, cours et jardins, murs d'enceinte et portails (...) qui l'accompagnent

Accessibilités, ERP

Les modifications liées à la réglementation des établissements recevant du public (création de rampes d'accès, ...) doivent recevoir un traitement paysager de qualité et s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

Matériaux

Les nouveaux matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine. Les matériaux réfléchissants et brillants en façade ou en toiture sont interdits, sauf pour des typologies architecturales présentant déjà ce type de dispositif, à la date d'approbation du PLU.

Le choix des matériaux sera conditionné à l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Teintes et pastiches

Les teintes et pastiches sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdits.

Volumétrie

Extensions

Les rénovations ou les réhabilitations doivent être faites obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe de la construction existante. Les surélévations, la création de lucarnes, la fermeture ou couverture même partielle de loggias ou balcons, sont interdites.

À l'exception des surélévations qui sont interdites, les extensions mesurées sont autorisées au droit des façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Elles doivent être réalisées dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine.

L'ajout de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite l'emploi de matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Isolations des toitures

L'isolation sous toiture est autorisée en intérieur, avec surélévation dans la limite de 30 cm maximum.

Façades

Généralités

Les façades sont traitées dans leur intégralité, avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors).

La composition générale des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver.

Ravalements

Les façades conçues pour être laissées apparentes sont maintenues sans enduit.

Les façades enduites à l'origine doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin).

Les linteaux, les jambages et les encadrements doivent être maintenus dans leurs dispositions d'origine ou remplacés à l'identique ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

Les bardages et matériaux réfléchissants qui recouvrent les éléments pleins d'une façade sont interdits, sauf pour des typologies architecturales présentant déjà ce type de dispositif. Les bardages en bois naturel sans vernis ni lasure ou en zinc peuvent être autorisés, s'ils correspondent à des dispositions anciennes d'intérêt ou que le support d'origine est en mauvais état et ne peut être restauré. Le bardage doit être compatible avec l'architecture et la composition de la façade (pas de saillie sur le domaine public, compatibilité des matériaux et des couleurs, ...). Il doit être intégré dans l'environnement proche (respect d'une composition de façade, d'une perspective ou de l'homogénéité d'un ensemble urbain).

Éléments de décor

Les éléments de décor constitutifs de la façade : volets, garde-corps, ferronneries, lambrequins, zingueries, appuis de baies, encadrements, bandeaux, oriels (bow windows), marquises..., doivent être conservés et restaurés, sauf impossibilité technique avérée.

Isolation par l'extérieur

L'isolation rapportée par l'extérieur est interdite.

Ouvertures

Les ouvertures existantes sont conservées lorsqu'elles correspondent au style traditionnel de l'édifice. Les anciennes baies peuvent être restituées dans leurs proportions d'origine, à condition que leur existence soit attestée et qu'elles soient intégrées dans la composition générale de la façade.

L'ajout et la suppression de percement sont interdits.

Menuiseries

En cas de remplacement des menuiseries, un plan d'ensemble et une uniformité des menuiseries doivent être prévus, surtout en cas de copropriété.

Systemes d'occultation

Les volets roulants avec coffrets extérieurs sont interdits, sauf lorsqu'ils font partie du dispositif traditionnel.

ToituresGénéralités

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux traditionnels. Les bardages et matériaux réfléchissants ou brillants qui recouvrent les éléments pleins d'une toiture sont interdits, dans le respect des dispositions du paragraphe « éléments techniques et extérieurs ».

Les toitures et leurs cheminées sont maintenues à l'identique.

Toiture en pente

Les volumes, pentes et matériaux des toitures sont conservés ou reconstitués. Les passées de toitures, les décors (épis de faîtage bandeaux, génoises, ...) et cheminées sont conservés ou restitués.

En cas de restauration, les matériaux employés sont adaptés à la pente et présentent un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche. Édifices de niveau

Les appentis ou autres adjonctions visibles depuis l'espace public sont interdits.

Ouvertures en toiture

Les lucarnes faisant partie de la composition d'origine sont conservées ou refaites à l'identique. Les verrières existantes sont conservées et restaurées.

Les ouvertures doivent être limitées en nombre et en surface, en fonction de la configuration de la toiture, et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

Les ajouts de lucarnes ou de châssis de toit doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ; ils doivent être plus hauts que larges et leur largeur doit être inférieure à celle des ouvertures du dernier niveau de la façade.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses existantes peuvent être végétalisées.

Le volume et les couronnements (acrotères) sont conservés ou restitués.

Les barrières de sécurité en bordure de toiture terrasse doivent recevoir un traitement de qualité et être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Eléments techniques et extérieursAjouts d'éléments techniques

Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, ..., sont interdits sur les façades orientées vers l'espace public.

S'ils sont posés sur une toiture orientée vers l'espace public, ils sont capotés et rendus invisibles.

Panneaux solaire thermiques et photovoltaïques en toiture

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures en pente afin de préserver l'intégrité des toitures.

Ils sont autorisés sur les toitures terrasses, à condition qu'ils soient dissimulés à la vue depuis les espaces publics.

PARCS REMARQUABLES

Les parcs d'accompagnement, repérés au document graphique, sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver leur qualité paysagère et l'usage du sol.

Les parcs et jardins identifiés sont à conserver dans leur vocation historique et à restaurer en continuité des aménagements successifs de l'édifice attenant, afin d'assurer la cohérence de la composition d'ensemble. L'intégrité du parc doit être préservée ; les espaces non bâtis doivent le rester.

Le caractère des abords immédiats des édifices et l'unité des parcs des grandes propriétés doivent être respectés. Lors du réaménagement des espaces extérieurs, ce caractère est à respecter et l'unicité à conserver, sans y créer de divisions.

La composition d'ensemble et les éléments fondamentaux du parc doivent être conservés, restaurés ou rétablis dans le respect de leurs dispositions d'origine :

- Composition paysagère et aménagements paysagers,
- Murs d'enceinte, clôture, portails,
- Végétation structurante, treilles, pergolas,
- Tourelles, dépendances,
- Cheminements, allées piétonnes et cavalières, nature des revêtements et aménagements de sols, traitements de sols anciens,
- Perspectives, vues sur le bâti et sur le paysage,
- Rôle de l'eau, bassins, fontaines,
- Éléments de décor, ...

Les constructions y sont interdites, à l'exception d'aménagements d'agrément (tels que bassins, pergolas, gloriettes, ...), à condition de les inscrire dans une composition d'ensemble et de préserver le caractère du parc.

ARTICLE 6 UB - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme et les thuyas) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

En zone UBa et UBb :

- Lorsque l'unité foncière est inférieure à 500 m² :
 - o Au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.
- Lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 1000 m² :
 - o Au moins 10% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - o Au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.
- Lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 1000 m² et inférieure à 2000 m² :
 - o Au moins 15% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - o Au moins 30% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.
- Lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 2000 m² :
 - o Au moins 20% de sa superficie doivent être traités en espaces de pleine terre ;
 - o Au moins 40% de sa superficie doivent être traités en espaces végétalisés ou perméables.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport au haut de la berge de 5 mètres.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dispositions générales

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurés (quelque soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être restaurés et/ou prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

En limite de voie et /ou d'emprise publique :

La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.6 m.

La composition des clôtures :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins. Leur hauteur, limitée à 1.6m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet d'insère dans une clôture ancienne d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

En limite séparative :**La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

Règles alternatives :

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- Lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage, comme le long de la voie ferrée.

ARTICLE 7 UB - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront être installées conformément à la réglementation en vigueur.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Localisation des places :

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Nombre de places à réaliser

Catégories Destinations et sous destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	UBa	UBb
Logement social	1 place minimum par logement	
Autres logements	Au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la SP est au plus égale à 100 m ² Au moins 3 places de stationnement pour tout logement dont la SP est supérieure à 100 m ² SP = Surface de plancher affectée au logement	
Résidence-service	1 place minimum par appartement/chambre	
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum pour 30 m ² de surface de vente	
Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum pour 40 m ² de surface de vente	
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place minimum pour 30 m ² de surface de plancher	
Autres destinations et sous destinations	Selon les besoins de l'opération	

Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Normes de stationnement pour les vélos		
Catégories Destinations et sous destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	UBa	UBb
Logements	2 emplacements jusqu'à 150 m ² de SP. Au-delà, 2 emplacements pour les premiers 150 m ² de SP, puis 1 emplacement minimum pour 35 m ² de SP SP = Surface de plancher affectée au logement	
Artisanat et commerce de détail	Opération < 300 m ² de surface de vente : pas d'obligation Opération > ou = 300 m ² de surface de vente : 10 emplacements vélos + 1 emplacement vélo pour 5 places de stationnement réalisées pour les voitures.	
Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Opération < 300 m ² de surface de plancher : pas d'obligation Opération > ou = 300 m ² de surface de plancher : 10 emplacements vélos + 1 emplacement vélo pour 5 places de stationnement réalisées pour les voitures.	
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 emplacement minimum pour 60 m ² de SP	
Autres destinations et sous destinations	Selon les besoins de l'opération	

Dispositions particulièresConstructions existantes, extensions, annexes et changements de destination :

Dans le cas de travaux sur les constructions existantes, de création d'une annexe, d'extension ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les cycles.

Cependant, pour les opérations créant moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

CHAPITRE 3 UB - Equipements et réseaux

ARTICLE 8 UB - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Si toutefois une marche arrière est requise par le véhicule de collecte des déchets ménagers, et dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, la solution d'une présentation des déchets à l'entrée de l'impasse devra être retenue, en aménageant une plateforme à une distance maximale de 7 m du fil d'eau de la chaussée empruntée par le véhicule de collecte. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie.

ARTICLE 9 UB - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou à infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

ARTICLE 10 UB - Ordures ménagères

Dans les secteurs concernés par le système de collecte en porte à porte, tout projet de construction doit comprendre l'aménagement sur l'unité foncière d'une plateforme de présentation des conteneurs individuels ou collectifs (ordures ménagères, tri sélectif, biodéchets, etc...), sauf impossibilité pour des raisons architecturales ou patrimoniales, d'impossibilité technique avérée, ou dans le cas d'une mutualisation du point de collecte pour plusieurs bâtiments.

Cette plateforme doit être positionnée à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la chaussée empruntée par le véhicule de collecte et être dimensionnée aux besoins de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement piéton doit être prévu.

Lorsque l'opération est desservie par une voie ou un chemin privés communs à plusieurs parcelles, cette plateforme doit être prévue au débouché de la dite voie, positionnée à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la chaussée empruntée par le véhicule de collecte et être dimensionnée aux besoins des logements ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement piéton doit être prévu.

Lorsque les locaux et aires de présentation servent également de lieu de stockage permanent des conteneurs à déchets, ils doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par une haie compacte ou tout autre dispositif adapté à l'environnement du site, tels que murets ou panneaux. Cet espace devra être équipé d'un toit, d'un point d'eau et d'une évacuation eaux usées. Le personnel de collecte doit pouvoir y accéder librement (pas de code, de clef ou de badge).

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE US

CHAPITRE 1 US - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 US - Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article 2 US)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	US	USn
Exploitation forestière	I	I
Exploitation agricole	I	I
Logements / hébergements	I	Asc
Artisanat et commerce de détail	I	I
Restauration	I	I
Commerce de gros	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	I
Cinéma	I	I
Hôtels	I	I
Autres hébergements touristiques	I	I
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A	A
Industrie	I	I
Entrepôt	Asc	Asc
Bureau	Asc	Asc
Centre de Congrès et d'exposition	I	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I

ARTICLE 2 US - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont de plus interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le voisinage résidentiel, du fait des risques, nuisances et/ou flux qu'elles supposent ;
- Tout changement de destinations ou de sous-destinations non autorisés dans le secteur US ;
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones US, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce E3³), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols, l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol, et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones US, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones US, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2.5 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3) : il est rappelé que les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées et que le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.
- **Dans les zones inondables indiquées dans la pièce E3**, sont interdites les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil (en nombre de logements, d'activités, etc...) et les constructions sur sous-sols. Cette disposition n'interdit donc pas les extensions limitées ou les annexes qui sont sans effet sur le caractère inondable du site et sur l'exposition aux risques.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de HOULGATE en **zone de sismicité « 1 »** (risque très faible). Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
-

³ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs des zones US, concernés par la zone tampon établie de part et d'autre des canalisations de gaz, la servitude I3 peut être instituée (Cf. Pièce F1B) : la consultation de l'arrêté de SUP est nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau de la servitude. Dans la positive, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté de SUP.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;**
- **qui résultent des Servitudes d'Utilité Publiques et en particulier des Plans de Prévention des Risques Naturels (Risques de Mouvements de terrain)**

Seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être situées en zone USn et d'être nécessaires aux activités et au fonctionnement du Centre Sportif de Normandie (CSN) - dans les autres secteurs US, les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et sous réserve d'être intégrées à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions destinées aux entrepôts dans la mesure où elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service publics autorisés dans la zone ;
- Les constructions destinées aux bureaux dans la mesure où elles sont nécessaires pour assurer l'administration des équipements implantés dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

ARTICLE 3 US - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE 2 US - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 US - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Dans l'ensemble de la zone US

Les nouvelles constructions seront implantées :

- A une distance des berges de cours d'eau au moins égale à 10 mètres
- A une distance de l'alignement de l'emprise ferroviaire au moins égale à 3 mètres
- A une distance des chemins pédestres ou cyclables ou des emprises publiques (non ouvertes à la circulation automobile : espaces verts – aires de stationnement – aires de jeux, etc...) au moins égale à 2 mètres.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m² pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

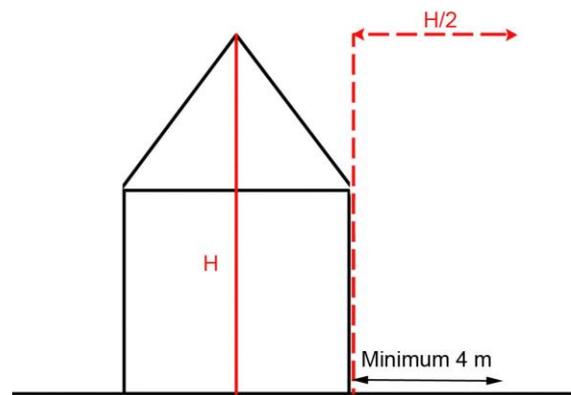
Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Toute construction doit être implantée soit sur limite, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dispositions particulières :

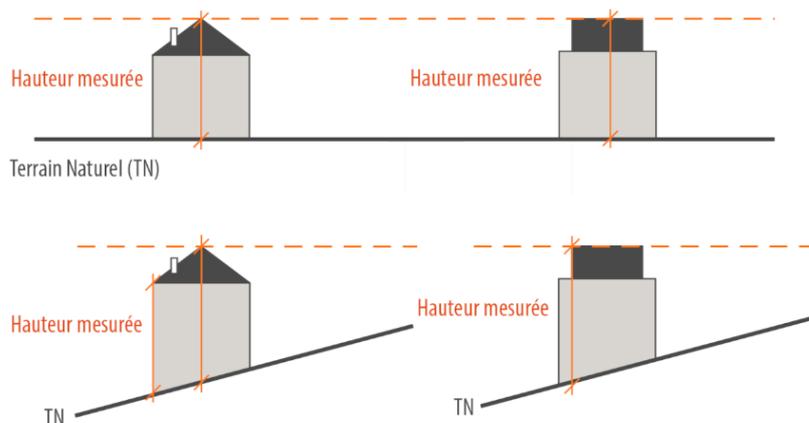
- Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Règles de hauteur

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse ou de terrasses en attique.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les dispositifs et installations nécessaires :

- Au bon fonctionnement de la construction et de faible emprise (paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs...);
- Ou à la sécurité (garde-corps)
- Ou permettant la production d'énergies renouvelables.

Hauteur des constructions :

Constructions à usage d'habitations :

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7 mètres), non compris le niveau sous comble ou en attique.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Construction à usage autre que l'habitation :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Cependant sur l'ensemble de la zone US, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 US - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

Principes généraux

Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Volumétrie / Architecture

Pour tous les projets, ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

Aspect des matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- Les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture.

Façades

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Ravalement

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

ARTICLE 6 US - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme et les thuyas) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

En zone US :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.
- Au moins 35% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisés ou perméables.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport au haut de la berge de 5 mètres.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dispositions générales

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurés (quelque soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être restaurés et/ou prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

En limite de voie et /ou d'emprise publique :

La hauteur des clôtures :

Sauf indications contraires fixées dans les OAP (respect des vues), la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 m.

La composition des clôtures :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins. Leur hauteur, limitée à 1.8m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet d'insère dans une clôture ancienne d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

Règles alternatives :

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- Lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage, comme le long de la voie ferrée.

ARTICLE 7 US - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront être installées conformément à la réglementation en vigueur.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Localisation des places :

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Nombre de places à réaliser

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés	
Catégories Destinations et sous destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	US
Logement social	1 place minimum par logement
Autres logements	2 places de stationnement minimum par logement quelle que soit la SP
	SP = Surface de plancher affectée au logement
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place minimum pour 30 m ² de surface de plancher
Autres destinations et sous destinations	Selon les besoins de l'opération

Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Normes de stationnement pour les vélos	
Catégories Destinations et sous destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	US
Logements	2 emplacements jusqu'à 150 m ² de SP. Au-delà, 2 emplacements pour les premiers 150 m ² de SP, puis 1 emplacement minimum pour 35 m ² de SP SP = Surface de plancher affectée au logement
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 emplacement minimum pour 60 m ² de SP
Autres destinations et sous destinations	Selon les besoins de l'opération

Dispositions particulièresConstructions existantes, extensions, annexes et changements de destination :

Dans le cas de travaux sur les constructions existantes, de création d'une annexe, d'extension ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les cycles.

Cependant, pour les opérations créant moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

CHAPITRE 3 US - Equipements et réseaux

ARTICLE 8 US - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 9 US - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou à infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

ARTICLE 10 US - Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE UE

CHAPITRE 1 UE - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 UE - Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article 2 UE)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UE
Exploitation forestière	I
Exploitation agricole	I
Logements / hébergements	Asc
Artisanat et commerce de détail	A
Restauration	I
Commerce de gros	A
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A
Cinéma	I
Hôtels	I
Autres hébergements touristiques	I
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salle d'Art et de Spectacles,	I
Equipements sportifs / Lieux de culte	I
Autres équipements recevant du public	A
Industrie	A
Entrepôt	A
Bureau	A
Centre de Congrès et d'exposition	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

ARTICLE 2 UE - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont de plus interdites :

- Tout changement de destinations ou de sous-destinations non autorisés dans le secteur UE ;
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones UE, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce E3⁴), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols, l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol, et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UE, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UE, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2.5 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3) : il est rappelé que les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées et que le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de HOULGATE en **zone de sismicité « 1 »** (risque très faible). Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
-

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

⁴ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Dans les secteurs des zones UE, concernés par la zone tampon établie de part et d'autre des canalisations de gaz, la servitude I3 peut être instituée (Cf. Pièce F1B) : la consultation de l'arrêté de SUP est nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau de la servitude. Dans la positive, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté de SUP.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;**
- **qui résultent des Servitudes d'Utilité Publiques et en particulier des Plans de Prévention des Risques Naturels (Risques de Mouvements de terrain)**

Seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et sous réserve d'être intégrées à une construction à usage d'activités ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

ARTICLE 3 UE - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE 2 UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 UE - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Dans l'ensemble de la zone UE

Les nouvelles constructions seront implantées :

- A une distance des chemins pédestres ou cyclables ou des emprises publiques (non ouvertes à la circulation automobile : espaces verts – aires de stationnement – aires de jeux, etc...) au moins égale à 2 mètres.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des voies ouvertes à la circulation automobile. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

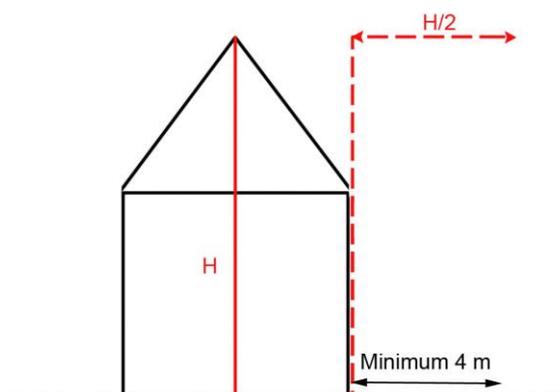
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Toute construction doit être implantée soit sur limite, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dispositions particulières :

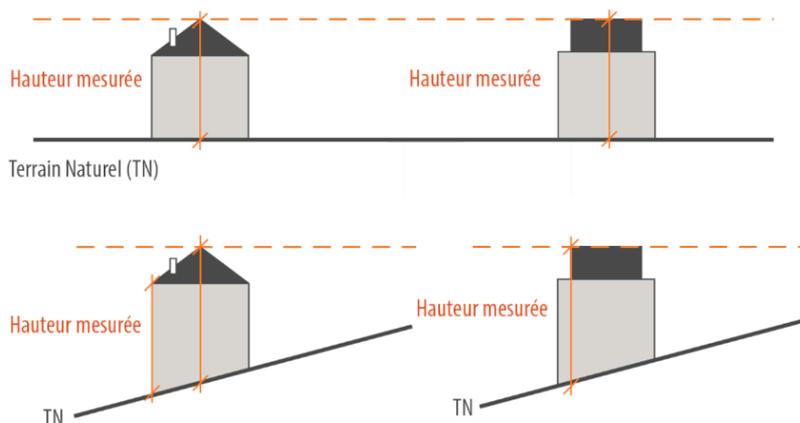
- Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Règles de hauteur

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse ou de terrasses en attique.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les dispositifs et installations nécessaires :

- Au bon fonctionnement de la construction et de faible emprise (paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs...);
- Ou à la sécurité (garde-corps)
- Ou permettant la production d'énergies renouvelables.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Cependant sur l'ensemble de la zone UE, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UE - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

Principes généraux

Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Volumétrie / Architecture

Pour tous les projets, ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

Aspect des matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- Les matériaux réfléchissants ou brillants employés en façade ou en toiture.

Façades

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Ravalement

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

ARTICLE 6 UE - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les bouteilles de gaz, les citernes et les aires de stockage, à l'air libre, de toute nature, doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vue directe sur ces espaces depuis le domaine public et les terrains adjacents.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme et les thuyas) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

En zone UE :

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dispositions générales

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurés (quelque soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être restaurés et/ou prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Dans les espaces construits en continu, les clôtures doivent contribuer à assurer la continuité du bâti.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

En limite de voie et /ou d'emprise publique :**La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins. Leur hauteur, limitée à 1.8m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet d'insère dans une clôture ancienne d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

En limite séparative :**La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

Règles alternatives :

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- Lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage, comme le long de la voie ferrée.

ARTICLE 7 UE - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront être installées conformément à la réglementation en vigueur.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Nombre de places à réaliser

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés	
Catégories Destinations et sous destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	UE
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum pour 30 m ² de surface de vente
Commerce de gros / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum pour 40 m ² de surface de vente
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place minimum pour 30 m ² de surface de plancher
Autres destinations et sous destinations	Selon les besoins de l'opération

Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Normes de stationnement pour les vélos	
Catégories Destinations et sous destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	UE
Artisanat et commerce de détail	Pas d'obligation
Commerce de gros / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas d'obligation
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 emplacement minimum pour 60 m ² de SP
Autres destinations et sous destinations	Selon les besoins de l'opération

Dispositions particulières

Constructions existantes, extensions, annexes et changements de destination :

Dans le cas de travaux sur les constructions existantes, de création d'une annexe, d'extension ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les cycles.

Cependant, pour les opérations créant moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

CHAPITRE 3 UE - Equipements et réseaux

ARTICLE 8 UE - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 9 UE- Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou à infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

ARTICLE 10 UE - Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CHAPITRE 1 – 1AU - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 1AU - Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article 2 UB)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	1AU
Exploitation forestière	I
Exploitation agricole	I
Logements / hébergements	A
Artisanat et commerce de détail	A
Restauration	A
Commerce de gros	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A
Cinéma	A
Hôtels	A
Autres hébergements touristiques	Asc
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A
Industrie	I
Entrepôt	I
Bureau	A
Centre de Congrès et d'exposition	A
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A

ARTICLE 2 1AU - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone 1AU.

Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

Sont de plus interdites :

- Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, les parcs d'attraction, l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, les dépôts de véhicules.
- L'habitat léger ou alternatif (exemples : tiny house, yourtes et roulottes).
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce E3⁵), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols, l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol, et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2.5 et 5 mètres**, (Cf Pièce E3) : il est rappelé que les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées et que le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.
- **Dans les zones inondables indiquées dans la pièce E3**, sont interdites les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil (en nombre de logements, d'activités, etc...) et les constructions sur sous-sols. Cette disposition n'interdit donc pas les extensions limitées ou les annexes qui sont sans effet sur le caractère inondable du site et sur l'exposition aux risques.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de HOULGATE en **zone de sismicité « 1 »** (risque très faible). Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments.

⁵ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les **zones prédisposées aux zones humides repérées par l'Atlas de la DREAL**, une délimitation sera réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, et les dispositions prévues par le Code de l'Environnement seront prises.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;**
- **qui résultent des Servitudes d'Utilité Publiques et en particulier des Plans de Prévention des Risques Naturels (Risques de Mouvements de terrain)**

Seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Sont admises sous conditions :

- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt public pour lequel le présent règlement ne s'applique pas.

ARTICLE 3 1AU - Mixité fonctionnelle et sociale

Dispositions en faveur de la mixité sociale

Les objectifs de diversification de la production de logements sont fixés, le cas échéant, dans les OAP sectorielles du PLU.

CHAPITRE 2 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 1AU - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Dans l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions seront implantées :

- A une distance des berges de cours d'eau au moins égale à 5 mètres
- A une distance de l'alignement de l'emprise ferroviaire au moins égale à 3 mètres
- A une distance des chemins pédestres ou cyclables ou des emprises publiques (non ouvertes à la circulation automobile : espaces verts – aires de stationnement – aires de jeux, etc...) au moins égale à 2 mètres.

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait. Le retrait est alors au moins égal à 3 mètres.

Dispositions particulières

Une aire de stationnement pourra être couverte d'une pergola ou d'un « carport » implanté à l'alignement : il ne pourra alors être fermé d'une porte côté voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Implantation en limite :

- L'implantation en limite est autorisée si la hauteur de la construction, dans une bande 4 mètres comptée par rapport à la limite, n'excède pas 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 5 mètres au faîtage.
- L'implantation en limite séparative, sur une plus grande hauteur, est aussi autorisée lorsqu'il s'agit de s'adosser à un bâtiment existant situé sur la limite séparative voisine, et ce, dans la limite de son héberge.
- L'implantation en limite séparative est possible en cas de projet architectural commun.
- Les constructions annexes (hors piscines), dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Implantation en retrait :

- Dans les cas où la construction est implantée en recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation en retrait est obligatoire lorsque la limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone agricole ou naturelle (A ou N).
- L'implantation en retrait est obligatoire lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 4 mètres de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite.
- Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres.

Dispositions particulières :

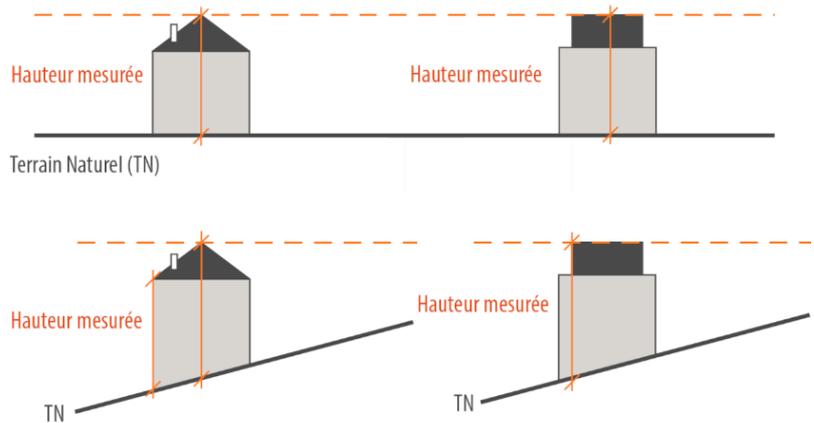
- Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Règles de hauteur

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.



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 toiture terrasse ou de terrasses en attique.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les dispositifs et installations nécessaires :

- Au bon fonctionnement de la construction et de faible emprise (paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs...);
- Ou à la sécurité (garde-corps)
- Ou permettant la production d'énergies renouvelables.

Règles de hauteur maximale :

Sauf règles alternatives mentionnées dans les OAP, les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7 mètres), non compris le niveau sous comble ou en attique.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 1AU - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

Principes généraux

Certains éléments bâtis et végétaux, repérés au sein du règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet, à ce titre de règles de protection particulières : se reporter au paragraphe « Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Volumétrie / Architecture

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble
- respect des modénatures
- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère.

Pour tous les projets, ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

Aspect des matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...)
- Les matériaux réfléchissants ou brillant employés en façade ou en toiture.

Façades

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

Isolation des bâtiments

L'isolation doit permettre de maintenir ou de restituer les éléments de décor, de relief et de modénature présents sur la façade.

Toitures

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture.
- que les garde-corps des toitures terrasses soient intégrés au couronnement de la toiture.
- que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

Ces conditions sont cumulatives.

Règles alternatives : Les dispositions concernant la végétalisation des toitures terrasses ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension ou de construction d'une annexe, inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers),

ARTICLE 6 1AU - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme et les thuyas) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre
- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Espaces de compostage :

Toute opération d'ensemble comportant des habitations, doit comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage, intégrés à l'espace de pleine terre lorsque celui-ci est supérieur à 15% de la surface de l'opération. Ces espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport au haut de la berge de 5 mètres.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dispositions générales

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté. Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères. Sur ces limites, les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

En limite de voie et /ou d'emprise publique :

La hauteur des clôtures :

Sauf indications contraires fixées dans les OAP (respect des vues), la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.6 m.

La composition des clôtures :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune.

Règles alternatives :

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- Lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage, comme le long de la voie ferrée.

ARTICLE 7 1AU - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le stationnement des véhicules légers doit être traité avec des matériaux perméables.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront être installées conformément à la réglementation en vigueur.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Localisation des places :

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Nombre de places à réaliser

Catégories Destinations et sous destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	1AU
Logement social	1 place par logement dont la superficie est < à 50 m ² 2 places par logement dont la superficie est > ou = à 50 m ²
Autres logements	Au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la SP est au plus égale à 100 m ² Au moins 3 places de stationnement pour tout logement dont la SP est supérieure à 100 m ² SP = Surface de plancher affectée au logement
Résidence-service	1 place minimum par appartement/chambre
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum pour 30 m ² de surface de vente
Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum pour 40 m ² de surface de vente
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place minimum pour 30 m ² de surface de plancher
Autres destinations et sous destinations	Selon les besoins de l'opération

Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

Normes de stationnement pour les vélos	
Catégories Destinations et sous destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	1AU
Logements	2 emplacements jusqu'à 150 m ² de SP. Au-delà, 2 emplacements pour les premiers 150 m ² de SP, puis 1 emplacement minimum pour 35 m ² de SP SP = Surface de plancher affectée au logement
Artisanat et commerce de détail	Opération < 300 m ² de surface de vente : pas d'obligation Opération > ou = 300 m ² de surface de vente : 10 emplacements vélos + 1 emplacement vélo pour 5 places de stationnement réalisées pour les voitures.
Restauration / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Opération < 300 m ² de surface de plancher : pas d'obligation Opération > ou = 300 m ² de surface de plancher : 10 emplacements vélos + 1 emplacement vélo pour 5 places de stationnement réalisées pour les voitures.
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 emplacement minimum pour 60 m ² de SP
Autres destinations et sous destinations	Selon les besoins de l'opération

Dispositions particulièresConstructions existantes, extensions, annexes et changements de destination :

Dans le cas de travaux sur les constructions existantes, de création d'une annexe, d'extension ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les cycles.

Cependant, pour les opérations créant moins de 60 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

CHAPITRE 3 1AU - Equipements et réseaux

ARTICLE 8 1AU - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacements « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 9 1AU - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les prescriptions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique relatif au raccordement des eaux usées non domestiques au système d'assainissement des eaux usées s'appliquent.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à récupérer et/ou à infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

ARTICLE 10 1AU - Ordures ménagères

Dans les secteurs concernés par le système de collecte en porte à porte, tout projet de construction doit comprendre l'aménagement sur l'unité foncière d'une plateforme de présentation des conteneurs individuels ou collectifs (ordures ménagères, tri sélectif, biodéchets, etc...), sauf impossibilité pour des raisons architecturales ou patrimoniales, d'impossibilité technique avérée, ou dans le cas d'une mutualisation du point de collecte pour plusieurs bâtiments.

Cette plateforme doit être positionnée à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la chaussée empruntée par le véhicule de collecte et être dimensionnée aux besoins de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement piéton doit être prévu.

Lorsque l'opération est desservie par une voie ou un chemin privés communs à plusieurs parcelles, cette plateforme doit être prévue au débouché de la dite voie, positionnée à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la chaussée empruntée par le véhicule de collecte et être dimensionnée aux besoins des logements ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement piéton doit être prévu.

Lorsque les locaux et aires de présentation servent également de lieu de stockage permanent des conteneurs à déchets, ils doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par une haie compacte ou tout autre dispositif adapté à l'environnement du site, tels que murets ou panneaux. Cet espace devra être équipé d'un toit, d'un point d'eau et d'une évacuation eaux usées. Le personnel de collecte doit pouvoir y accéder librement (pas de code, de clef ou de badge).

ARTICLE 11 1AU – Energie et performances énergétiques

Constructions nouvelles :

Les auteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation / dimensionnement / protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE A

CHAPITRE 1 A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 A - Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article 2 A)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	A
Exploitation forestière	I
Exploitation agricole	A
Logements / hébergements	Asc
Artisanat et commerce de détail	I
Restauration	I
Commerce de gros	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I
Cinéma	I
Hôtels	I
Autres hébergements touristiques	I
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
Salle d'Art et de Spectacles,	I
Equipements sportifs / Lieux de culte	I
Autres équipements recevant du public	I
Industrie	I
Entrepôt	I
Bureau	I
Centre de Congrès et d'exposition	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

ARTICLE 2 A - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage. Les installations classées, le cas échéant, sont visées par cet alinéa ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions destinées à l'habitation sous les conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés (distance inférieure ou égale à 100 m);
 - o que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
 - o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 20 m² par annexe.
 - o Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - o Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - o Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction

principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².⁶

- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils sont liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de HOULGATE en **zone de sismicité « 1 »** (risque très faible). Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;**
- **qui résultent des Servitudes d'Utilité Publiques et en particulier des Plans de Prévention des Risques Naturels (Risques de Mouvements de terrain)**

Seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

⁶ Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, (Cf Pièce E3⁷), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 5 mètres, (Cf Pièce E3), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les périmètres de protection des forages AEP, inscrit sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce F1B - SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 septembre 2008.

ARTICLE 3 A - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

⁷ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

CHAPITRE 2 A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 A - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Les nouvelles constructions seront implantées :

- A une distance des berges de cours d'eau au moins égale à 20 mètres
- A une distance de l'alignement de l'emprise ferroviaire au moins égale à 5 mètres
- A une distance des chemins pédestres ou cyclables ou des emprises publiques (non ouvertes à la circulation automobile : espaces verts – aires de stationnement – aires de jeux, etc...) au moins égale à 3 mètres.

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autres que l'habitation, doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Pour l'ensemble des constructions, l'implantation de portails dans les accès depuis les routes départementales devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Dispositions particulières

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur un site de production agricole, tout nouveau logement doit être édifié à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux constructions existantes sur la même propriété.

Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

Emprise au sol

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et tout en limitant l'emprise au sol à 20 m² par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

Règles de hauteur

Hauteur des constructions :

Constructions à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de hauteur pour ces constructions.

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7 mètres), non compris le niveau sous comble ou en attique.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article 2.

Cependant sur l'ensemble de la zone A, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 A - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

Principes généraux

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Volumétrie / Architecture

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble
- respect des modénatures
- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère.

Pour tous les projets, ne sont pas admis :

- Les pastiches et l'adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions ou imitant l'architecture d'une autre époque.
- Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples.

Aspect des matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), à l'exception des soubassements des bâtiments agricoles.
- Les matériaux réfléchissants ou brillant employés en façade ou en toiture.

FaçadesPour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Elles devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc. Les constructions seront réalisées soit en bardage aspect bois, soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres.

Les extensions d'un bâtiment agricole devront s'harmoniser avec la construction principale.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

Les constructions annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois ou en matériau d'aspect bois.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

ARTICLE 6 A - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas imposé de ratio mais des haies vives ou des alignements d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les constructions de grandes dimensions.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre
- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport au haut de la berge de 20 mètres.

Préservation des lisières forestières

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport aux lisières forestières de 20 mètres.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Clôtures (dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles) :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dispositions générales

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurés (quelque soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté. Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;

- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

En limite de voie et /ou d'emprise publique :

La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.6 m.

La composition des clôtures :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune.

Règles alternatives :

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- Lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage, comme le long de la voie ferrée.

ARTICLE 7 A - Stationnement

Pour les nouvelles constructions à usage de logement, ainsi que dans le cadre des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique, le nombre de places de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Dans les autres cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

CHAPITRE 3 A - Equipements et réseaux

ARTICLE 8 A - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle devra :

- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 9 A - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, excepté les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui répondent à des normes spécifiques de gestion des effluents d'élevage, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

REGLEMENT ECRIT APPLICABLE A LA ZONE N

CHAPITRE 1 N - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 N - Destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article 2 A)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	Npr	Np	Ng (STECAL)	NI	Nc (STECAL)
Exploitation forestière	Asc	Asc	I	I	I
Exploitation agricole	Asc	Asc	I	I	I
Logements / hébergements	Asc	Asc	I	I	Asc
Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I	I
Restauration	I	I	I	I	I
Commerce de gros	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	I	Asc	I	Asc
Cinéma	I	I	I	I	I
Hôtels	I	I	I	I	I
Autres hébergements touristiques	I	I	I	I	Asc
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I	I
Salle d'Art et de Spectacles,	I	I	I	I	I
Equipements sportifs / Lieux de culte	I	Asc	Asc	Asc	I
Autres équipements recevant du public	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Industrie	I	I	I	I	I
Entrepôt	I	I	I	I	I
Bureau	I	I	I	I	I
Centre de Congrès et d'exposition	I	I	I	I	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I

ARTICLE 2 N - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

Dans la zone Np, sont autorisées :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage et sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.
- Sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles des milieux et la qualité paysagère du site :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
 - Les nouvelles voies d'accès.
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- Les affouillements et exhaussements de sol ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, s'ils sont liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales et/ou à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition
 - o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 20 m² par annexe.
 - o Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - o Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - o Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction

principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².⁸

- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

En outre, dans les zones Ng, sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements liés à des activités de loisirs (golf).

En outre, dans les zones Nl, sont autorisés :

- Sont autorisés les constructions, installations et travaux nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs ou à des services publics ;

En outre, dans les zones Nc sont autorisés :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation de terrains de camping-caravaning ou parcs résidentiels de loisirs (constructions et installations techniques, d'accueil, d'animation, pour les sports ou pour les loisirs, etc.) sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement ;
- La création d'un logement s'il constitue un local accessoire, nécessaire à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées ;
- Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'occupation principale de la zone ;

Dans la zone Npr, sont seules autorisées :

- Les aménagements légers dans les conditions prévues par les articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Limitations :

Le zonage parasismique de la France place la commune de HOULGATE en **zone de sismicité « 1 »** (risque très faible). Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments.

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
-

⁸ Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- qui résultent des Servitudes d'Utilité Publiques et en particulier des Plans de Prévention des Risques Naturels (Risques de Mouvements de terrain)

Seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, (Cf Pièce E3⁹), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 5 mètres, (Cf Pièce E3), seront interdites :

- les constructions et installations avec sous-sols ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique E3 « cavités et périmètre de sécurité correspondant », toute construction nouvelle sera interdite, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque.

Dans les périmètres de protection des forages AEP, inscrit sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce F1B - SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 septembre 2008.

Dans les secteurs des zones N, concernés par la zone tampon établie de part et d'autre des canalisations de gaz, la servitude I3 peut être instituée (Cf. Pièce F1B) : la consultation de l'arrêté de SUP est nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau de la servitude. Dans la positive, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de l'arrêté de SUP.

ARTICLE 3 N - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

⁹ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

CHAPITRE 2 N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 N - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport à la voie publique

Champ d'application :

Les dispositions suivantes régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Les nouvelles constructions seront implantées :

- A une distance des berges de cours d'eau au moins égale à 20 mètres
- A une distance de l'alignement de l'emprise ferroviaire au moins égale à 5 mètres
- A une distance des chemins pédestres ou cyclables ou des emprises publiques (non ouvertes à la circulation automobile : espaces verts – aires de stationnement – aires de jeux, etc...) au moins égale à 3 mètres.

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autres que l'habitation, doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Pour l'ensemble des constructions, l'implantation de portails dans les accès depuis les routes départementales devra respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les pare-soleil, les auvents et marquises ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied, aux cuves ou réservoirs.

Règle générale

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Les nouvelles constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Dispositions particulières

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

Emprise au sol

La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et tout en limitant l'emprise au sol à 20 m² par annexe.

La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m²,

l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.

En zone Nc :

L'emprise au sol des constructions et des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs restera inférieure à 40% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

Dans ce calcul, la superficie des terrasses qui prolongent les résidences mobiles de loisirs ou les habitations légères de loisirs n'est pas prise en compte.

En zone Ng :

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 15% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

Règles de hauteur

Hauteur des constructions :

Constructions à usage autre que l'habitation :

La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7 mètres), non compris le niveau sous comble ou en attique.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article 2.

Cependant sur l'ensemble de la zone N, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants peut être autorisée dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Ces 60 cm intègrent la surélévation de 30 cm prévue par le code de l'urbanisme. Cette surélévation doit être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui doivent être restituées ou adaptées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 N - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Insertion des constructions et des installations dans leur environnement :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une reconstitution du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté) ou dans le cadre d'un dispositif de protection acoustique.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive, sont encouragées sur le territoire communal.

Caractéristiques architecturales des façades et des toitures

Principes généraux

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Constructions neuves :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Volumétrie / Architecture

Evolution du bâti existant (extensions comprises) :

Les volumes simples doivent être privilégiés et les projets doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments :

- respect de la volumétrie d'ensemble
- respect des modénatures
- cohérence avec l'architecture et l'échelle du bâtiment
- respect des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du rythme des ouvertures et des travées
- respect de l'homogénéité de la composition urbaine ou paysagère dans laquelle le bâti s'insère.

Pour tous les projets, ne sont pas admis, les pastiches.

Aspect des matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...), à l'exception des soubassements des bâtiments agricoles.
- Les matériaux réfléchissants ou brillant employés en façade ou en toiture.

En zones Nc, il est demandé :

- De choisir des matériaux naturels qui participent à l'esprit des lieux (matériaux locaux, biosourcés (bardage et menuiseries en bois) ou géosourcés (pierre) qui sont économes en énergie ;
- De se servir de la couleur comme outil d'intégration : prêter attention à la couleur du sol (terre, sable, etc...) et de la végétation.

FaçadesPour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Elles devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc. Les constructions seront réalisées soit en bardage aspect bois, soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres.

Les extensions d'un bâtiment agricole devront s'harmoniser avec la construction principale.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Enduits

Les teintes vives et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.

Les constructions annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois ou en matériau d'aspect bois.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal.

En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.

Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites.

Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

PATRIMOINE BÂTI**Dispositions communes**Démolition

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti protégé doit être précédée d'un permis de démolir.

La démolition des éléments repérés est interdite, et ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité (article R.421-29 du code de l'urbanisme) et sauf s'il s'agit d'un élément sans rapport avec l'architecture d'origine.

Travaux

Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble). Les travaux sobres et respectueux des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.

Architecture contemporaine

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée ; le projet architectural mis en œuvre dans un esprit d'expérimentation et d'innovation doit tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtis (trame viaire, formes bâties et gabarits) dans lesquels il s'insère.

Transformations

Les principales caractéristiques des bâtiments (volumes, façades, éléments de décors, toitures, techniques et matériaux traditionnels...) ne peuvent être altérées. L'ensemble des travaux d'entretien et de réfection doit viser à un rétablissement sensiblement identique aux dispositions d'origine, dans un souci de mise en valeur et de sauvegarde. Cela concerne tant le bâti que les espaces extérieurs, cours et jardins, murs d'enceinte et portails (...) qui l'accompagnent

Accessibilités, ERP

Les modifications liées à la réglementation des établissements recevant du public (création de rampes d'accès, ...) doivent recevoir un traitement paysager de qualité et s'intégrant à l'architecture du bâtiment.

Matériaux

Les nouveaux matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine. Les matériaux réfléchissants et brillants en façade ou en toiture sont interdits, sauf pour des typologies architecturales présentant déjà ce type de dispositif, à la date d'approbation du PLU. Le choix des matériaux sera conditionné à l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Teintes et pastiches

Les teintes et pastiches sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdits.

Volumétrie

Extensions

Les rénovations ou les réhabilitations doivent être faites obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe de la construction existante. Les surélévations, la création de lucarnes, la fermeture ou couverture même partielle de loggias ou balcons, sont interdites.

À l'exception des surélévations qui sont interdites, les extensions mesurées sont autorisées au droit des façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Elles doivent être réalisées dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine.

L'ajout de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite l'emploi de matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Isolations des toitures

L'isolation sous toiture est autorisée en intérieur, avec surélévation dans la limite de 30 cm maximum.

Façades

Généralités

Les façades sont traitées dans leur intégralité, avec simplicité et cohérence de traitement (teinte, texture, décors).

La composition générale des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver.

Ravalements

Les façades conçues pour être laissées apparentes sont maintenues sans enduit.

Les façades enduites à l'origine doivent être ré-enduites (aspect taloché, gratté fin ou frotté fin).

Les linteaux, les jambages et les encadrements doivent être maintenus dans leurs dispositions d'origine ou remplacés à l'identique ; ils peuvent toutefois être traités différemment et proposer une traduction contemporaine des ouvertures, à condition qu'ils renforcent les caractéristiques initiales du bâtiment.

Les bardages et matériaux réfléchissants qui recouvrent les éléments pleins d'une façade sont interdits, sauf pour des typologies architecturales présentant déjà ce type de dispositif. Les bardages en bois naturel sans vernis ni lasure ou en zinc peuvent être autorisés, s'ils correspondent à des dispositions anciennes d'intérêt ou que le support d'origine est en mauvais état et ne peut être restauré. Le bardage doit être compatible avec l'architecture et la composition de la façade (pas de saillie sur le domaine public, compatibilité des matériaux et des couleurs, ...). Il doit être intégré dans l'environnement proche (respect d'une composition de façade, d'une perspective ou de l'homogénéité d'un ensemble urbain).

Eléments de décor

Les éléments de décor constitutifs de la façade : volets, garde-corps, ferronneries, lambrequins, zingeries, appuis de baies, encadrements, bandeaux, oriels (bow windows), marquises..., doivent être conservés et restaurés, sauf impossibilité technique avérée.

Isolation par l'extérieur

L'isolation rapportée par l'extérieur est interdite.

Ouvertures

Les ouvertures existantes sont conservées lorsqu'elles correspondent au style traditionnel de l'édifice. Les anciennes baies peuvent être restituées dans leurs proportions d'origine, à condition que leur existence soit attestée et qu'elles soient intégrées dans la composition générale de la façade.

L'ajout et la suppression de percement sont interdits.

Menuiseries

En cas de remplacement des menuiseries, un plan d'ensemble et une uniformité des menuiseries doivent être prévus, surtout en cas de copropriété.

Systemes d'occultation

Les volets roulants avec coffrets extérieurs sont interdits, sauf lorsqu'ils font partie du dispositif traditionnel.

Toitures

Généralités

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux traditionnels. Les bardages et matériaux réfléchissants ou brillants qui recouvrent les éléments pleins d'une toiture sont interdits, dans le respect des dispositions du paragraphe « éléments techniques et extérieurs ».

Les toitures et les cheminées sont maintenues à l'identique.

Toiture en pente

Les volumes, pentes et matériaux des toitures sont conservés ou reconstitués. Les passées de toitures, les décors (épis de faitage bandeaux, génoises, ...) et cheminées sont conservés ou restitués.

En cas de restauration, les matériaux employés sont adaptés à la pente et présentent un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche. Édifices de niveau

Les appentis ou autres adjonctions visibles depuis l'espace public sont interdits.

Ouvertures en toiture

Les lucarnes faisant partie de la composition d'origine sont conservées ou refaites à l'identique. Les verrières existantes sont conservées et restaurées.

Les ouvertures doivent être limitées en nombre et en surface, en fonction de la configuration de la toiture, et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

Les ajouts de lucarnes ou de châssis de toit doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ; ils doivent être plus hauts que larges et leur largeur doit être inférieure à celle des ouvertures du dernier niveau de la façade.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses existantes peuvent être végétalisées.

Le volume et les couronnements (acrotères) sont conservés ou restitués.

Les barrières de sécurité en bordure de toiture terrasse doivent recevoir un traitement de qualité et être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Éléments techniques et extérieurs

Ajouts d'éléments techniques

Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, ..., sont interdits sur les façades orientées vers l'espace public. S'ils sont posés sur une toiture orientée vers l'espace public, ils sont capotés et rendus invisibles.

Panneaux solaire thermiques et photovoltaïques en toiture

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures en pente afin de préserver l'intégrité des toitures.

Ils sont autorisés sur les toitures terrasses, à condition qu'ils soient dissimulés à la vue depuis les espaces publics.

PARCS REMARQUABLES

Les parcs d'accompagnement, repérés au document graphique, sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver leur qualité paysagère et l'usage du sol.

Les parcs et jardins identifiés sont à conserver dans leur vocation historique et à restaurer en continuité des aménagements successifs de l'édifice attenant, afin d'assurer la cohérence de la composition d'ensemble. L'intégrité du parc doit être préservée ; les espaces non bâtis doivent le rester.

Le caractère des abords immédiats des édifices et l'unité des parcs des grandes propriétés doivent être respectés. Lors du réaménagement des espaces extérieurs, ce caractère est à respecter et l'unicité à conserver, sans y créer de divisions.

La composition d'ensemble et les éléments fondamentaux du parc doivent être conservés, restaurés ou rétablis dans le respect de leurs dispositions d'origine :

- Composition paysagère et aménagements paysagers,
- Murs d'enceinte, clôture, portails,
- Végétation structurante, treilles, pergolas,
- Tourelles, dépendances,

- Cheminement, allées piétonnes et cavalières, nature des revêtements et aménagements de sols, traitements de sols anciens,
- Perspectives, vues sur le bâti et sur le paysage,
- Rôle de l'eau, bassins, fontaines,
- Éléments de décor, ...

Les constructions y sont interdites, à l'exception d'aménagements d'agrément (tels que bassins, pergolas, gloriettes, ...), à condition de les inscrire dans une composition d'ensemble et de préserver le caractère du parc.

ARTICLE 6 N - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces végétalisées ou perméables

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Pleine terre :

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant au choix des essences présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages.

Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :

- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;
- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;
- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;
- Les mélanges terre-pierre.

Espaces végétalisés ou perméables :

La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :

- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;
- Les jardinières.

La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :

- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;
- Les mélanges terre-pierre ;
- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,
- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, aires de jeux, stationnements).

Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre
- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

Les éléments identifiés (haies, vergers, mares, zones humides) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport au haut de la berge de 20 mètres.

Préservation des lisières forestières

Toute construction nouvelle ou toute extension de construction doit respecter un recul minimum par rapport aux lisières forestières de 20 mètres.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être assurée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Clôtures (dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles):

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dispositions générales

Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Les clôtures en maçonnerie de pierres traditionnelles existantes doivent être maintenues et restaurés (quelque soit leur hauteur).

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté. Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Si des murs de clôture en maçonnerie de pierre traditionnelle existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions.

Si une typologie particulière de clôture domine le long d'une voie, elle sera imposée aux nouvelles clôtures pour préserver le caractère du secteur.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.5 m de haut ;
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

En limite de voie et /ou d'emprise publique :

La hauteur des clôtures :

Sauf indications contraires fixées dans les OAP (respect des vues), la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.6 m.

La composition des clôtures :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

En limite séparative :**La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :

La composition des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.

Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune.

Règles alternatives :

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- Lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage, comme le long de la voie ferrée.

ARTICLE 7 N - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

CHAPITRE 3 N - Equipements et réseaux

ARTICLE 8 N - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès à une voie publique ou privée doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle devra :

- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile ;

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les nouvelles voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 9 N - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement individuel au réseau public de distribution.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, excepté les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui répondent à des normes spécifiques de gestion des effluents d'élevage, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Si la hauteur de la nappe le permet, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter le débit, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de manière à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dûment motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.
Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.
Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

ARTICLE 10 N - Ordures ménagères

En zone Nc et Ng :

Dans les secteurs concernés par le système de collecte en porte à porte, tout projet de construction doit comprendre l'aménagement sur l'unité foncière d'une plateforme de présentation des conteneurs individuels ou collectifs (ordures ménagères, tri sélectif, biodéchets, etc...), sauf impossibilité pour des raisons architecturales ou patrimoniales, d'impossibilité technique avérée, ou dans le cas d'une mutualisation du point de collecte pour plusieurs bâtiments.

Cette plateforme doit être positionnée à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la chaussée empruntée par le véhicule de collecte et être dimensionnée aux besoins de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement piéton doit être prévu.

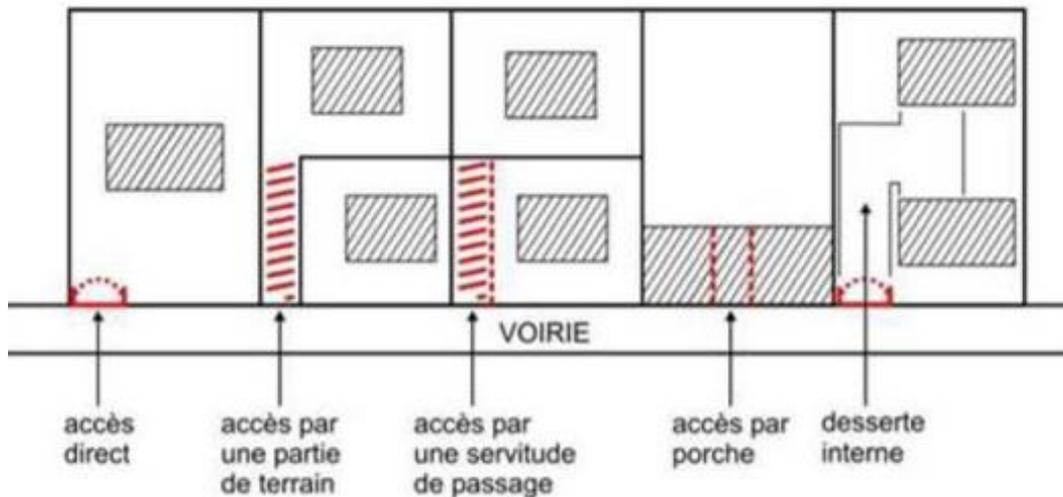
Lorsque l'opération est desservie par une voie ou un chemin privés communs à plusieurs parcelles, cette plateforme doit être prévue au débouché de la dite voie, positionnée à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la chaussée empruntée par le véhicule de collecte et être dimensionnée aux besoins des logements ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement piéton doit être prévu.

Lorsque les locaux et aires de présentation servent également de lieu de stockage permanent des conteneurs à déchets, ils doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par une haie compacte ou tout autre dispositif adapté à l'environnement du site, tels que murets ou panneaux. Cet espace devra être équipé d'un toit, d'un point d'eau et d'une évacuation eaux usées. Le personnel de collecte doit pouvoir y accéder librement (pas de code, de clef ou de badge).

LEXIQUE

Accès

L'accès correspond à l'entrée sur le terrain d'assiette du projet, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

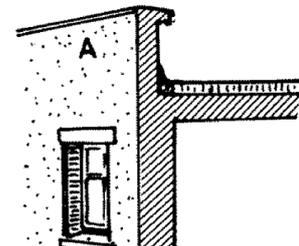


Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Acrotère (source : DICOBAT)



Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les «showrooms»... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

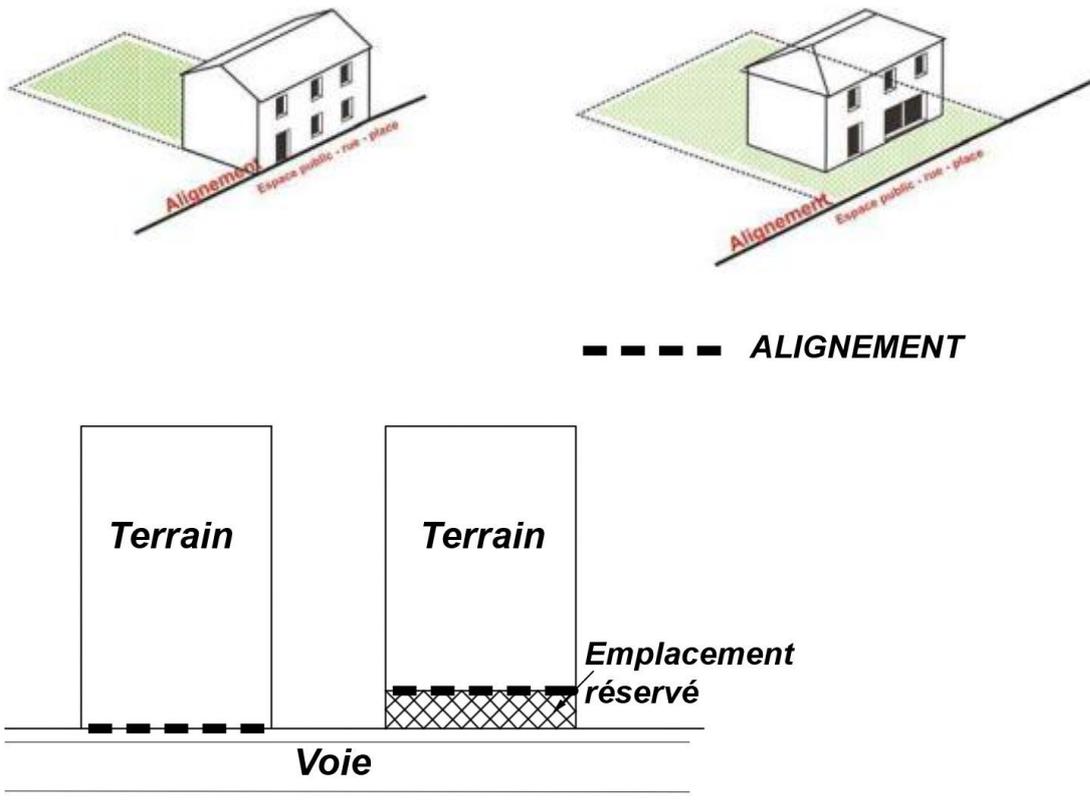
Affouillement et exhaussement du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.



Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Artisanat et commerce de détail

Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Attique (étage en attique) :

Dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs, le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction.

Autres équipements recevant du public

Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Balivage :

Opération qui consiste, dans un peuplement forestier, à choisir et à désigner un nombre suffisant d'arbres de bonne qualité (appelés baliveaux) pour assurer l'avenir du peuplement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bureau

Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Clôture à claire voie :

Clôture composée de tout dispositif (lisses horizontales, balustres, barreaudages verticaux droits, etc.) visant à obstruer la vue en limite de propriété ; est dit à claire-voie si les jours représentent au moins un tiers de la surface du plan de la clôture.

Commerce de gros

Toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Densité (R.111-21 du Code de l'urbanisme) :

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (ensemble des différents décors de la façade (encadrements, corniches, bandeaux...)) et les marquises (toiture légère, formant abri au pourtour d'un édifice, au sommet d'un perron ou au-dessus d'une porte d'entrée) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Entrepôt

Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Equipements sportifs

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L.6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Exemplarité énergétique ou environnementale :

Construction respectant au minimum trois des cinq critères de la qualité environnementale suivants, dont obligatoirement la récupération des eaux pluviales :

- Conception bioclimatique de la construction : optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter l'éclairage artificiel ; profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes de l'été.
- Performance thermique au moins égale au label BBC Effinergie
- Utilisation d'au moins une énergie renouvelable ou économe : énergie solaire, géothermie, aérothermie, hydrothermie, puits canadien, biomasse...
- Utilisation de matériaux renouvelables : matériaux certifiés « NF Environnement » ou « écolabel européen » ou équivalent, et bois éco certifié.
- Récupération des eaux pluviales.

Exploitation agricole

L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.

Exploitation forestière

Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également

constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Extension mesurée

Une extension mesurée est limitée à la création de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante avant travaux.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes (distance minimale imposée entre deux bâtiments) et d'emprise au sol.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique (étage sommital d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Hébergement

- Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...,
- Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...),
- Les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Hébergement hôtelier et touristique

Tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Industrie

Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation,

entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

Logement

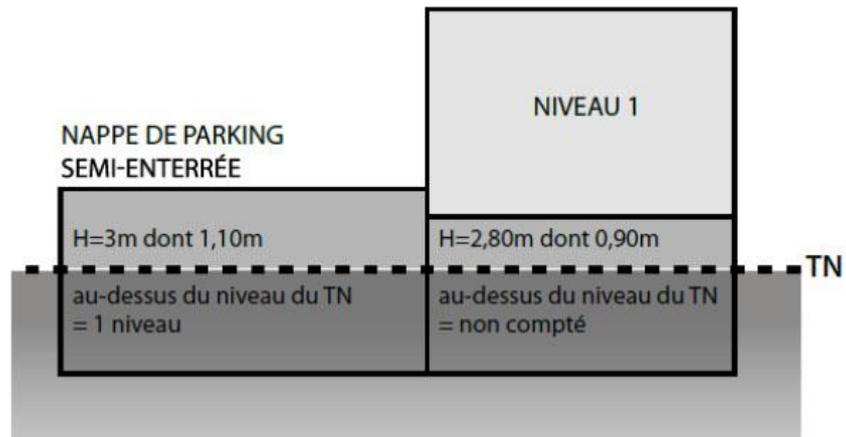
- Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel,
- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes),
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes,
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Niveau

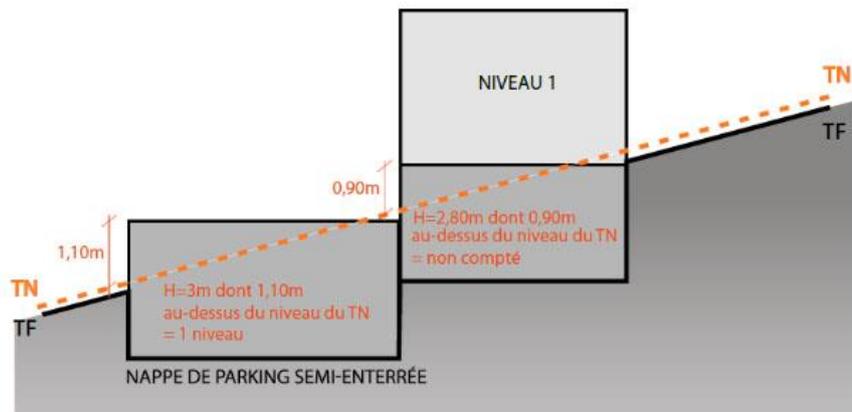
Les niveaux sont mesurés de la même façon que la hauteur à la verticale de chaque point de la construction par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas comptés en tant que niveaux :

- les parties de locaux et autres dépendances des constructions d'une hauteur inférieure à 1,80 m sous plafond ;
- les combles non aménageables sans fenêtre,
- les locaux en sous-sols semi enterrés dans la limite d'une émergence d'un mètre au-dessus du terrain naturel.



(Schéma illustratif)



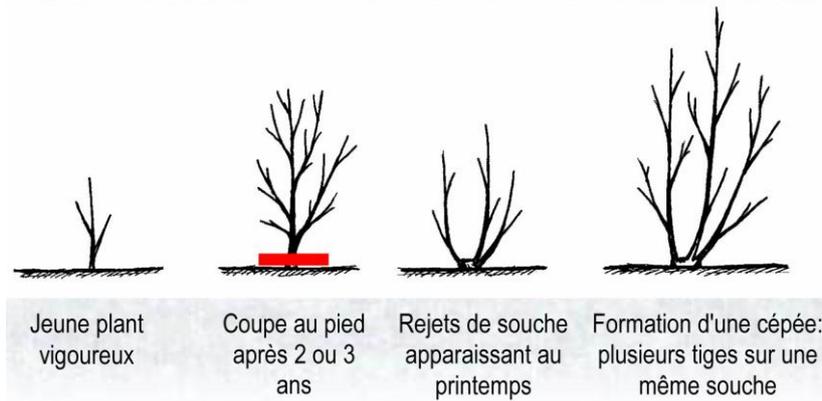
(Schéma illustratif)

Recépage :

Le recépage est une technique de taille destinée aux arbres de haut-jet (chênes, frêne, noyer, merisier...) et aux espèces arbustives hautes (érable, charme, alisier...). Cette technique de taille peut être utilisée avec les différents objectifs suivants :

- Pour former une cépée
- Pour reformer un arbre de haut-jet à partir :
 - D'un arbre rabattu ou déformé par des tailles successives au broyeur. Cet arbre se trouve donc la plupart du temps dans une haie existante taillée en hauteur,
 - D'un jeune plant mal conformé (tordu, fourchu, branchu...) dans une plantation récente...

EXEMPLE : LA FORMATION D'UNE CÉPÉE :



L'intervention s'opère en hiver. Il faut effectuer une coupe au pied au ras du sol. Au printemps suivant on observe alors plusieurs rejets sur le pourtour de la souche. Rapidement une cépée se forme.

Restauration

Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Unité foncière

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

ANNEXE 1

GUIDE TECHNIQUE Les haies bocagères

Réalisé par le Conseil Départemental du Calvados