

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. Règlement écrit

Communauté de communes Seules Terre et Mer

PADD débattu le 15 juin 2023 en conseil communautaire

PLUi arrêté le 20 février 2025 en conseil communautaire



Communauté de Communes



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Communauté de communes Seules Terre et Mer

Dispositions applicables à la zone UC

La zone **UC** correspond aux secteurs d'habitat individuel pavillonnaire constituant les développements récents des communes à l'écart des centre-bourgs à partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Ils ont une vocation principalement résidentielle. Le parcellaire y est large et régulier, notamment dans les lotissements. Le paysage urbain, peu dense, est caractérisé par la forte végétalisation des parcelles. Le bâti est généralement implanté au cœur de la parcelle, entouré d'un jardin sur au moins 3 de ses côtés.

Les principes réglementaires de la zone **UC** visent à préserver cet équilibre entre bâti et nature. L'évolution raisonnée des bâtis existants est rendue possible, tout comme l'évolution des quartiers pavillonnaires (comblement des lots non commercialisés, densification douce des fonds de jardin, etc.) tout en assurant le maintien et la qualité des espaces végétalisés. Situés en frange des zones agronaturelles, ces quartiers doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin de favoriser les transitions paysagères.

UC1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires prévues par l'article UC.1.1.2. :

- Autorisation : ✓
- Autorisation sous conditions : *
- Interdiction : X

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions nouvelles et changements de destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme à compter de la date d'approbation du PLUi.

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION | INTERDIT X / AUTORISE ✓ | AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone |
|---|---|-------------------------|---|
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitations agricoles | X | |
| | Exploitations forestières | X | |
| Habitation | Logement | ✓ | |
| | Hébergement | ✓ | |
| Commerces et activités de service | Artisanat et commerce de détail | * | Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² . |
| | Restauration | * | |
| | Commerce de gros | X | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | * | Les nouvelles constructions sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² . |
| | Hôtels | X | |
| | Autres hébergements | X | |

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION | INTERDIT X /AUTORISE ✓ | AUTORISÉ SOUS CONDITIONS notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone |
|--|--|---------------------------|--|
| | touristiques | | |
| | Cinéma | X | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | ✓ | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | |
| | Salle d'art et de spectacles | X | |
| | Équipements sportifs | ✓ | |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X | |
| | Entrepôts | * | À condition de présenter une emprise au sol inférieure à 50 m ² et d'être utilisé pour une activité de stockage liée à des activités artisanales ou résidentielles n'entraînant pas de nuisances. |
| | Bureaux | ✓ | |
| | Centres de congrès et d'exposition | X | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X | |

En sus du tableau ci-dessus et des dispositions communes à toutes les zones (article 5 « Prescriptions d'interdiction et de limitation de constructibilité »), **sont interdits** :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Conformément à l'article R421-23 du CU, sans déclaration préalable, le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobile homes pour une durée supérieure à 3 mois.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
- Les occupations et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur aspect ou leurs incidences sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité des quartiers d'habitat.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Les aménagements, constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat.
- Les annexes à usage agricoles (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes à l'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve du respect du point précédent.
- Les dépôts de déchets et de matériaux usagers sont autorisés uniquement sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat et de leur insertion environnementale et paysagère.
- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article 3 : Diversification des typologies de logements

Sans objet.

Article 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article 5 : Préservation de la diversité commerciale

[Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

UC2 – Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront s'implanter en recul des voies et emprises publiques de **3 mètres** minimum.

Une implantation différente des constructions sera admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.

- Dans le cas d'extensions, si elles sont réalisées dans le prolongement du bâtiment initial.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes :
- Ainsi, dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, la nouvelle construction s'implantera avec un recul depuis l'alignement identique à celui de ces bâtiments
- Dans le cas d'annexes inférieures à 3 mètres de hauteur et inférieures à 12 m².
- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres.
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Sous réserve de préserver la circulation des PMR au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques, sont autorisés :

- L'isolation extérieure du bâti.
- La végétalisation des façades.
- Les gouttières.

Ce débord est limité à 30 cm à compter de l'alignement.

Article 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter** :

- En limites séparatives.
- Soit **en retrait des limites séparatives** avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($\text{retrait} \geq H / 2$), comptée à partir du sol naturel, **avec 3 mètres minimum**.

L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est possible si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres à l'égout.

Implantation des constructions situées en frange des espaces agricoles ou naturels

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative avec les espaces agricoles ou naturels.
- Une bande plantée d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée dans cette bande des 5 mètres, en privilégiant les essences locales.
- Les clôtures pleines ou de grande hauteur ne sont pas autorisées en limite avec ces espaces. Seules des clôtures visuellement perméables (type haie végétale, clôture grillagée basse) sont autorisées en limite avec ces espaces afin de préserver le caractère ouvert de ces paysages.
- Les constructions annexes doivent respecter ce retrait afin de préserver une cohérence avec la construction principale.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol et les ouvrages enterrés (caves, fondations, sous-sols) doivent être implantés en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 2 mètres.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les OAP.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes.
- En raison de la proximité d'un élément naturel (arbre, haie...) participant à la qualité paysagère et écologique du site, dans le but d'éviter son abattage et ne pas compromettre son développement.

L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions.

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les EICSP.
- Entre une construction et une piscine : aucun recul minimal n'est retenu.
- Entre une construction principale et une annexe dont l'emprise au sol fait moins de 12m².

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Pour les unités foncières d'une surface ≤ 350 m² : 60%
- Pour les unités foncières d'une surface comprises entre 350 m² et 500 m² : 50%
- Pour les unités foncières d'une surface comprise entre 500 m² et 1000 m² : 40%
- Pour les unités foncières d'une surface > 1000 m² : 30%

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP.

Sous réserve qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le tissu environnant et sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales de :

- **11 mètres** au faîtage et **7 mètres** à l'égout (R+1+combles).
- **9 mètres** au point le plus haut de l'attique et **7 mètres** à l'acrotère (R+1+attique).

Soit 2 niveaux droits maximum + 1 niveau sous combles ou en attique.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les sous-sols ou entresols ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 1 mètre ne sont pas considérés comme des niveaux et inclus dans le calcul de la hauteur.

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Dans le cas de terrains en pente :

Le point médian de chaque face extérieure concernée par la pente sert de référence pour le calcul de la hauteur. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une surélévation) réalisée sur un terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus de 3m à l'égout du toit.

Une hauteur différente des constructions peut être admise ou imposée :

- Dans le cas d hauteurs spécifiques définies dans les OAP
- Dans le cas de logement de plain-pied à toit plat respectant la Réglementation Environnementale 2020.
- Pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur et ce dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ceci n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

A) Prescriptions générales

De manière générale, les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines peuvent être acceptées.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

B) Traitement des façades, matériaux et couleurs des constructions

Enduits, matériaux, revêtements :

De manière générale est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale) qui s'harmonisent avec les constructions existantes (couleurs beiges, ocrées). L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, en façade et en toiture.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche, etc.) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Ainsi, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux peut être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée.

Couleur :

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

L'usage de la couleur blanc pur (teinte de la gamme de RAL 9010) en tant que teinte principale du bâti est interdite, hors détails architecturaux ou éléments de modénature.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle dans l'agencement et le rythme des façades. Dans ce cadre, la diversité de formes et de proportion est à limiter.

Restauration de l'existant, extensions et annexes :

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Les extensions et les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) des constructions existantes doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Le bois peut être utilisé à condition de respecter le caractère de l'environnement bâti.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance.

Les abris de jardin auront un aspect simple, avec la possibilité d'utiliser le bois pour les façades.

C) Toitures et ouvertures de toit

Dispositions générales :

La couverture des toitures doit permettre à la construction de s'intégrer dans l'environnement communal en respectant l'aspect dominant des couvertures existantes. Elle doit présenter une simplicité de volume, une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en tenant compte notamment de l'ordonnement des façades.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarne doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

L'ensemble de ces dispositions générales et suivantes ne s'applique pas aux vérandas.

Formes et revêtements des toitures :

La forme des toitures devra s'inscrire en continuité avec les toitures existantes dans l'environnement immédiat. Pour ce faire, elle présentera une simplicité des formes à deux ou quatre pentes. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, elle pourra ne présenter qu'une seule pente.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 60°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas lors de l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de toitures végétalisées.

La réalisation de toitures à faible pente ($\leq 7^\circ$), de toitures végétalisées et de toits plats notamment les toits terrasses est autorisée.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources naturelles, est autorisée.

Sont admises les tuiles ainsi que les ardoises. D'autres matériaux peuvent être envisagés sous réserve qu'ils s'intègrent avec cohérence au contexte architectural local. Le choix des couvertures devra également tenir compte des contraintes techniques propre au projet.

En conséquence, les couvertures d'aspect ondulé, plastique et fibrociment sont interdites sur le bâti à destination d'habitation, quelle que soit leur teinte.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Ouvertures de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant.

Les fenêtres de toit doivent :

- Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,
- Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,
- Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale.

Les ouvertures en saillie dans la toiture doivent être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Capteurs solaires

Se reporter à l'article 13.

D) Clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRL du Bessin

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et recevoir un traitement de finition en accord avec la construction principale et son environnement.

Les haies bocagères identifiées au règlement graphique supprimées doivent être remplacées.

Sont à privilégier :

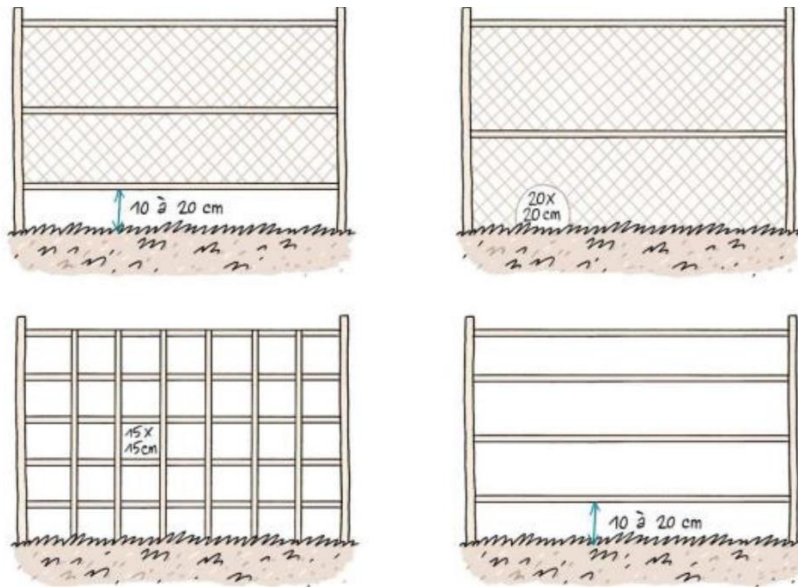
- Les haies vives doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales locales sont à privilégier. Elles devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ;
- Les plaques de béton non enduites ;
- Les haies monospécifiques ;
- Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous, etc).

Les murs et clôtures doivent prévoir des aménagements permettant le passage de la petite faune au niveau du sol (ouvertures dans les murs et murets, clôtures surélevées).

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,5 mètre. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De murs-bahut d'une hauteur de 90 cm maximum, surmontés ou non d'un dispositifs à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive.
- Des grilles ou grillages sans lamelles intégrées, doublés d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.
- Dispositif à claire-voie ou persienné, doublé d'une haie vive.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons. Les portails et portillons seront en harmonie avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres. Le cas échéant, elles peuvent s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives ;
- De murs-bahut, d'une hauteur de 90 cm maximum, surmontés ou non de panneaux pleins (hors béton) ou d'un dispositifs à claire-voie ou persienné et/ou doublés d'une haie vive ;
- De panneaux pleins, hors béton sur toute la hauteur des clôture ;
- De grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

E) Eléments techniques

Sauf impossibilité technique démontrée :

- Les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockages des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Les antennes satellitaires doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public. Elles doivent dans tous les cas être d'un coloris le plus proche possible des matériaux adjacents (toitures et façades).
- Pour les constructions nouvelles, les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires doivent être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration doit être favorisée.

Article 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

Article 13 : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la Réglementation Environnementale en vigueur.

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragées au regard de 3 caractéristiques :
- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- L'implantation de ces dispositifs (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.) doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

L'installation de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'il ne nuit ni à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux telle qu'exigée au sein du règlement de la zone.

Elle doit faire l'objet d'une insertion judicieuse dans l'environnement sonore et urbain (teintes de toiture adaptées, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, etc.) En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine et à son esthétique.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire prioritairement de manière à ne pas être visible depuis l'espace public, auquel cas, leur insertion devra être travaillée pour s'intégrer harmonieusement, depuis la rue, dans le paysage et le caractère architectural environnant.

2.3. Traitement des espaces non bâtis

Article 14 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou espaces verts et récréatifs

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum afin de participer à l'insertion de la construction dans son site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales. Les

plantations existantes doivent être préservées ou remplacées des par plantations de nature et de hauteur équivalentes, notamment en limite séparative lorsqu'elles ne sont pas construites. Seules les essences locales de haies sont autorisées. Les haies de résineux (thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (laurier palme, bambous...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
- L'espace situé dans la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- Les aires de stationnement publiques à destination des véhicules légers sont plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

Tout projet de construction devra justifier du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation.
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

La surface d'espaces non imperméabilisés, qui devra être laissée libre de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse ou parking imperméable...) sera au moins égale à :

- Pour les unités foncières ≤ 350 m² : 30% de l'unité foncière avec un minimum de 10% en pleine terre.
- Pour les unités foncières comprises entre 350 m² et 500 m² : 40% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 20% en pleine terre.
- Pour les unités foncières comprises entre 500 m² et 1000 m² : 50% de l'unité foncière avec un minimum de 40% en pleine terre.
- Pour les unités foncières > 1000 m² : 60% de la superficie de l'unité foncière avec un minimum de 50% en pleine terre.

Sont pris en compte dans les espaces non imperméabilisés :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou terrasse avec minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre.
- Les chemins piétons, à condition que leur emprise demeure perméable, et les aires de jeux.
- Les revêtements semi-perméables (pavés non jointés ou drainants, graviers, parkings engazonnés) à condition qu'ils soient limités aux espaces de circulation et aux aires de stationnement nécessaires.

Article 15 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- [Se reporter à la prescription définie dans les dispositions communes à toutes les zones.](#)

2.4. Stationnement

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 150 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de $60 m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $70 m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Constructions à destination **de logement** :

- Au moins 1 place de stationnement non couverte pour tout logement dont la SP est au plus égale à $60 m^2$.
- Au moins 2 places de stationnement non couvertes pour tout logement dont la SP est supérieure à $60 m^2$.
- Pour les logements locatifs financés par l'État, le nombre de places n'est pas réglementé.

Constructions à destination **d'hébergement** (dont résidences services) :

- Au moins 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement.

Constructions à destination **d'hôtels et structures d'hébergement hôtelier** :

- Au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

Constructions à destination de **restaurants** :

- 1 place de stationnement par tranche entière de $10 m^2$ de salle de restaurant.

Constructions à destination de **bureaux** :

- 1 place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher.

Constructions à destination de **commerces et activités de services** :

- 1 place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher dédiée à la vente.
- Exceptions :
- Pour les commerces dont la surface de plancher dédiée à la vente est inférieure ou égale à $100 m^2$, l'exigence est réduite à une place de stationnement minimale.
- Une exemption totale peut être accordée aux commerces en secteur piétonnier, aux boutiques d'artisans locaux ou aux établissements à faible flux (exemple : commerces de proximité, librairies).

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Article 17 : Obligations minimales pour les vélos

- Les constructions à destination **d'habitation** de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 3 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de **bureaux** présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)**, il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

UC3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 18 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous)

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter toute contrainte pour la circulation générale. Leur localisation sera choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public, des aménagements cyclables et de tout autre mobilier urbain des emprises publiques afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Article 19 : Voies

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :

- **4 mètres** lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- **6 mètres** lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

Elles comprendront une voie partagée pour les piétons et cyclistes et, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises publiques (espace commun) à raison de 1 place pour 3 logements.

Les voies à créer en impasse ne peuvent desservir plus de 30 logements. Elles seront aménagées dans leur partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement de raccorder sa voirie (rue et chemin piédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possibles ultérieurement.

3.2. Desserte par les réseaux

Article 20 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Remarque générale :

Les raccordements aux différents réseaux devront être étudiés avec les services techniques compétents et aménagés de façon à limiter au maximum leur impact sur les espaces publics.

Eau destinée à la consommation humaine :

Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière concernée. Dans ces cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement semi-collectifs ou autonomes conformes aux normes en vigueur.

En cas d'assainissement semi-collectif, l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié doit être respecté pour des installations dont la capacité de traitement est inférieure à 1,2 kg/j de DB05 (soit 20 équivalent-habitants), ou l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les installations dont la capacité est supérieure à 20 équivalents-habitants.

Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel : il sera fait application du L1331-10 du Code de la santé publique prévoyant que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Les aménageurs et constructeurs réaliseront, sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain.

En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, des aménagements différents pourront être acceptés (rejet vers le réseau pluvial, rejet vers la canalisation publique de collecte...) avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation :

- Si le terrain concerné se trouve dans une zone de risques liés aux inondations par remontée de nappe : se reporter au plan des risques naturels « eau » (pièce 4.3.1).
- Si les OAP précisent des dispositions différentes.
- S'il est démontré que les aménagements alternatifs susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie...) ou induisent des nuisances pour des tiers.
- Si le terrain mesure moins de 300 m².
- S'il est mis en place un dispositif commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain sont à la charge du constructeur.

Article 21 : Électricité – Téléphone – Internet

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

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).