



Règlement

3.1 : Règlement écrit

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Version pour approbation décembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLUi en date du 11/12/2024

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

I. Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Au titre de l'article R111-49 du code de l'urbanisme : « l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111- 34 ». Le présent règlement du PLUi interdit la pratique du camping sauf dans les secteurs où cela est spécifiquement autorisé (voir chapitre 1 de chaque zone).

II. Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Toute création d'accès ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions pourra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

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

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Toute création de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

III. Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

1. Reculs en bordure des voies classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés

En dehors des espaces urbanisés, les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- 100 mètres le long des autoroutes (**A13 et A29**) ;
- 75 mètres le long des routes départementales **RD580** (Honfleur / Ablon), **RD180** (Fiquefleur-Equainville / Saint-Maclou) et **RD675** (Beuzeville / Saint-Maclou) et **RD6178** (Boulleville / Foulbec).

Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier

ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

IV. Desserte par les réseaux

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

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

Sont autorisées les installations nécessaires aux raccordements à l'assainissement collectif des constructions quand le réseau se trouve à proximité immédiate et nécessite un simple branchement localisé dans une autre zone et à condition de ne pas remettre en question la protection du site et des paysages ni de compromettre la santé des personnes.

Concernant le raccordement des eaux usées non domestiques (commerces de bouche, artisanat, industries...), il convient de préciser que les dispositions de l'article 1331-10 du code de la santé publique doivent être respectées, notamment celles qui prévoient l'accord de la collectivité propriétaire des ouvrages empruntés, celle-ci fixant les conditions de raccordement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux
- Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide (coefficient supérieur à $1 \times 10^{-6} \text{m/s}$) pour éliminer ces eaux est interdit.

En parallèle le règlement et le zonage pluvial en annexe du PLUi s'applique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) pour toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de commerce et activités de service et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces dispositifs devront respecter la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, et celui du 10 septembre 2021 relatif à la protection des réseaux d'adduction et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions par retours d'eau.

4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. À titre exceptionnel, les câbles pourront être déployés en encorbellement en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

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

5. Gestion des déchets

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation générant la création de plus de 1 logements, ainsi que pour toute construction à destination d'habitation comprenant plus de 1 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ainsi qu'une plateforme doit être aménagé au plus proche des voies où s'effectue la collecte des déchets.

Pour tous logement, une plateforme ou zone de présentation doit être aménagée au plus proche des voies où s'effectue la collecte des déchets.

Des dispositions autres pourront être prévues selon la configuration des accès et de la parcelle.

V. Stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimums suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres

2. Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Les espaces de stationnement existants et nouvellement créés doivent se conformer aux dispositions fixées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, concernant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

Ces espaces de stationnement doivent également répondre aux dispositions fixées par la loi d'orientation des mobilités du 26 décembre 2019 concernant le pré-équipement des espaces de stationnement en vue de l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les autres destinations de construction, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. A minima, les aires de stationnement à prévoir, en dehors des voies publiques en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

LES DISPOSITIONS GENERALES

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile
Habitation	Logement	<p>1 place par logement en zone UA, UB, UCa et 1AUa</p> <p>2 places par logement et à partir de 10 logements 1,5 place par logement en zone UC.</p> <p>2 places par logement en zone UD et 1AUc.</p> <p>1,5 place par logement en zone 1AUb</p> <p>Concernant les places visiteurs et en dehors des zones UA, UB, UCa et 1AUa où aucune obligation en matière de places visiteurs n'est fixé, il est attendu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les opérations d'aménagement de moins de 10 lots, il n'est pas exigé de place supplémentaire, • Pour les opérations d'aménagement de 10 à 29 lots, 0,5 place en plus par nouveaux logements sur les espaces communs, • Pour les opérations d'aménagement de 30 à 50 lots, 0,3 place en plus par nouveaux logements sur les espaces communs, • Pour les opérations d'aménagement de plus de 50 lots, 0,2 place en plus par nouveaux logements sur les espaces communs.
	Hébergement	1 place par chambre
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail + activités de service	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (au-delà de 200 m ²)
	Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi-place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie artisanat) (dont	1 place par tranche de 80 m ² de plancher.
	Entrepôt	1 place par tranche de 400 m ² de plancher.
	Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de plancher.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile
Equipements et services publics		1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

L'OAP thématique mobilités apporte des principes, recommandations et compléments sur l'application des dispositions sur le stationnement.

3. Transformation de locaux existants et changement de destination

Sauf dans les zones UA, UB et UCa où les dispositions suivantes ne s'appliquent pas, dans le cas de modification d'une construction existante, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'une construction existante, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

4. Exemption en cas d'impossibilité technique

Lorsque le projet ne peut satisfaire aux dispositions imposées sur le stationnement ci-avant sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée ;
- Soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée.

Lorsqu'un emplacement de stationnement a été pris en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, il ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dispositions applicables à la zone UC

Préambule

La zone UC correspond à la zone urbaine centrale dans certains villages et aux tissus urbains à dominante d'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible.

Elle comporte un secteur UCa correspondant aux centralités villageoises.

Elle comporte également un secteur UCj correspondant à un espace pavillonnaire sous une forme « cité jardin » sur les communes de Honfleur et la Rivière-Saint-Sauveur, dans lequel la hauteur admise est moins élevée.

Pour rappel, le principe de « densification des espaces bâtis » définit dans le dossier des OAP s'applique en plus des dispositions réglementaires applicables à la zone.

Pour les zones concernées par un périmètre de protection de captage, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UC1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

X	Destinations interdites (nouvelles constructions)	V	Destinations admises	V*	Destinations admises sous conditions
----------	---	----------	----------------------	-----------	--------------------------------------

		UC/UCj	UCa
HABITATION			
	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
	Artisanat et commerce de détail	V*	V
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, sous condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m ² .			
	Restauration	V	V
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V
Condition : Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, sous condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m ² .			
	Hôtel	V	V
	Autres hébergements touristiques	X	X
	Cinéma	V	V

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Lieu de culte	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	V*
<p>Condition : Les constructions nouvelles à destination d'industrie sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.</p>		
Entrepôts	V*	V*
<p>Condition : Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées, sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.</p>		
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Carrière	X	X

ARTICLE UC2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

I. Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est règlementé le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires commerciaux** ». L'application de cette disposition se fait selon deux principes :

- sur **les linéaires commerciaux étendus**, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.
- sur **les linéaires commerciaux stricts**, en plus des dispositions applicables aux linéaires commerciaux étendus, tout changement de destination de locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration est interdit vers la destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toute construction répondant à ces deux destinations devra conserver une de ces deux destinations.

Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

II. Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les opérations d'aménagement s'inscrivant dans les seuils minimaux de logements définis dans le tableau ci-dessous devront comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux détaillé également dans le tableau ci-dessous.

Les communes non mentionnées ci-après ne sont pas concernées par un objectif de mixité sociale sauf indication contraire inscrite dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Communes	Nombre minimum de logements par opération d'aménagement déclenchant l'application d'un pourcentage de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à prévoir
Honfleur	10 (inclus)	Entre 50 et 60%
La Rivière Saint-Sauveur	10 (inclus)	30%
Boulleville	10 (inclus)	30%
Saint-Maclou	10 (inclus)	30%

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Règle générale

En secteur UCa :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- soit avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, dans le cas d'une implantation dans un alignement de fait, entre deux bâtiments existants sur les terrains contigus, le retrait sera égal à celui des bâtiments voisins ou égal à celui de l'un de ces bâtiments.

En secteurs UC et UCj :

Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

2) Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises

publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

II. Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Règle générale

En secteur UCa :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une limite séparative latérale
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives latérales, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail, annexe et/ou extension.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-avant, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Toutefois **au-delà de la bande de 20 mètres définies ci-avant**, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

En secteurs UC et UCj :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de minimum 4 mètres.

Toutefois, les constructions suivantes sont admises sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur maximale inférieure à 3 mètres, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

2) Dispositions particulières

En secteur UCa :

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sera au moins de 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de minimum 2 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

III. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée :

- **En secteur UCa** à 50 % de la surface de l'unité foncière,
- **En secteurs UC et UCj** à 30 % de la surface de l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière est localisée dans deux zones différentes, le calcul de l'emprise au sol se fait au prorata de la partie de l'unité foncière localisée dans la zone concernée par le projet.

Il pourra toutefois être ajouté à ce pourcentage un total maximum de 40 m² d'annexes (à compter de la date d'approbation du présent PLUi). De même, un dépassement de ce pourcentage est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200 m².

IV. Hauteur

1) Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à

- **En secteurs UC et UCa** : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 11 mètres, soit deux niveaux et un étage de comble ou un attique.
- **En secteur UCj** : 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 9 mètres, soit un niveau et un étage de comble ou un attique.

2) Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UC4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux

I. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

II. Parements extérieurs

1) Dispositions générales

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, gris pur ou gris sombre, noir, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, enduit creusé pour imiter des pierres... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes et notamment pour les façades sur rue en briques, pierres ou colombage, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

Et le ton mat.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade. Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.

III. Toitures

1) Dispositions générales

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées sur la totalité de la toiture pour :

- les toits à la Mansart ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- la réfection à l'identique et l'extension d'une construction ne respectant pas les règles de toiture, sous réserve que l'extension reprenne les caractéristiques de la toiture existante.

Toutefois, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale des dispositions différentes que celles présentées ci-avant pourront être autorisées (croupes, fenêtre de toit, toit plat, toit terrasse, degré de pente différent, etc.).

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain, la couleur du matériau d'origine soit de la tuile plate brun vieilli à rouge vieilli de petite module 17 x 27 cm environ (pas de tuile de couleur autorisée) soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 cm environ de teinte noir bleuté, soit du chaume ou du bardeau de châtaignier.

Des aspects différents pourront toutefois être admis :

- dans le cas de restauration, l'aspect d'origine pourra être reposé et/ou restitué sur la base de photographies ou gravures anciennes lorsqu'elles existent.
- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau d'origine pourra être poursuivi, quelle que soit sa nature.
- dans le cas de bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faitières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils font l'objet d'une composition soignée en termes d'intégration aux toitures existantes et qu'ils ne mettent pas en cause un dispositif de couverture ancien de qualité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

IV. Les annexes

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

V. Eléments techniques

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

VI. Clôtures

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m en limite des voies et emprises publiques et à 2,00 m en limites séparatives. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1,00 mètre en limite des voies et emprises publiques.
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 2 m en limite des voies et emprises publiques.
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Suivant la configuration de la parcelle, les piliers et murets en pierre pourront être en recul de l'emprise public.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre et silex ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2,00 mètres seront autorisées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (sauf en soubassement) ajourées ou non, les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les paillis imitant la végétation, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC (se distingue par la teinte blanche) sont également interdites.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs, l'utilisation de résineux d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire et seront résilientes face au changement climatique. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement

de la petite faune sont fortement encouragées et particulièrement en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

2) Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes sur les annexes et les clôtures doivent être respectées.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

ARTICLE UC5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue - Paysage apporte des principes, recommandations et visuels en complément des dispositions du règlement.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale et non allergisante.

Il sera planté au moins un arbre d'essence locale et non allergisante par tranche de 500 m² de terrain, avec au minimum un arbre

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe n°1 du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe n°2 du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 50% du terrain sera maintenue en pleine-terre, cette superficie est abaissée à 40% pour **le secteur UCa**.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE UC6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UC7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)

ARTICLE UC8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales (dispositions applicables à l'ensemble des zones)