

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire n°2026-167
en date du 18 juin 2026

Modification PLUi Sud Opalien

Fait à Montreuil-sur-Mer

Le Président



Daniel FASQUELLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20260618-2026-167p-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/07/2026

Publication : 02/07/2026

Airon-Notre-Dame - Airon-Saint-Vaast

Berck-sur-Mer - Colline-Beaumont

Conchil-le-Temple - Groffliers

Rang-du-Fliers - Tigny-Noyelle

Verton - Waben

Règlement



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D’APPLICATION DES REGLES D’URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES	4
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME	15
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 17
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA	18
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	37
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC	54
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD	73
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	92
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM	102
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT	112
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAL	118
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP	125
 TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 132
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	133
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE	146
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUR	154
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUZ	165
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUT	170
 TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 176
CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	177
 TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 191
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	192
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NL	210
 TITRE VI – LEXIQUE ET ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES	 216
CHAPITRE 1 – LEXIQUE NATIONAL	192
CHAPITRE 2 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)	210
LISTE DES ESSENCES LOCALES	225

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION
DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES
ZONES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment aux articles L151-8 et suivants ainsi que R151-9 et suivants.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du règlement

Le règlement comprend 6 titres :

- TITRE I – Dispositions générales et modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones
- TITRE II – Dispositions applications aux zones urbaines
- TITRE III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles
- TITRE VI – Lexique et illustrations appliquées à certains articles

Les titres II à V comprennent 3 sections dont chacune est composée des 8 articles suivants

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

- Article 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées
- Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Article 6 – Stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

- Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 8 – Desserte par les réseaux

RUBRIQUE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) couvre la totalité du territoire SUD OPALIEN (ex Communauté de Communes Opale Sud) intégré depuis le 1^{er} janvier 2017 à la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM).

RUBRIQUE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SOUS-ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **ZONE UA:** zone urbaine dense à vocation mixte, correspondant au tissu ancien de la ville centre de Berck sur Mer.

-un sous-secteur **UAa** reprend l'hyper centre caractérisé par son activité commerciale existante à préserver.

- **ZONE UB:** zone urbaine dense à vocation mixte, correspondant au tissu balnéaire de la ville centre de Berck sur Mer.

- **ZONE UC:** zone urbaine de moyenne densité à vocation mixte, correspondant aux centres bourgs des communes de Rang du Fliers et Verton.

- Un sous-secteur **UCa** reprend le château de Verton et ses arrières non bâtis et non boisés.

- **ZONE UD:** zone urbaine à vocation mixte, correspondant au tissu bâti des communes rurales et aux extensions périphériques des communes du Tripole.

-un sous-secteur **UDa** reprend les constructions en cours de réalisation de la ZAC du Champ Gretz de Rang du Fliers.

-un sous-secteur **UDs** identifiant les secteurs à enjeux environnementaux en dehors des communes littorales : Airons Notre Dame, Rang du Fliers, Verton.

- **ZONE UE:** zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales, industrielles importantes, correspondant à des zones monofonctionnelles groupées sur Berck sur Mer, Rang du Fliers, Verton, Groffliers, Conchil le Temple, Colline Beaumont.

-un sous-secteur **UEa** reprend les constructions en cours de réalisation de la ZAC du Champ Gretz de Rang du Fliers.

-un sous-secteur **UEn** reprend les activités économiques générant des nuisances.

- **ZONE UM:** zone urbaine reprenant les principaux équipements de santé présents sur Berck sur Mer et Rang du Fliers.

- **ZONE UT:** zone urbaine correspondant aux zones d'hébergement touristique localisées en bordure ou dans la trame bâtie des communes de Rang du Fliers, Verton, Groffliers, Waben, Conchil le Temple.

- **ZONE UAL:** zone urbaine délimitant des secteurs à vocation sportive et de loisirs sur les communes de Berck sur Mer, Rang du Fliers, Verton, Groffliers, Waben.

- **ZONE UP:** zone urbaine monofonctionnelle de densité significative reprenant les installations du Parc Bagatelle.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- **ZONE 1AU**: zone mixte d'urbanisation future des communes de Berck sur Mer, Rang du Fliers, Verton, Groffliers, Conchil le Temple et Tigny Noyelle.
- **ZONE 1AUE**: zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques sur les communes du tripole.
- **ZONE 1AUR**: zone mixte d'urbanisation future correspondant à un secteur de renouvellement urbain en entrée de ville de Berck sur Mer.
- **ZONE 1AUT**: zone de développement des activités d'hébergements hôteliers à Conchil le Temple et Colline Beaumont.
- **ZONE 1AUZ**: zone mixte multifonctionnelle d'urbanisation future de la ZAC Champ Gretz.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- **ZONE A**: destinée à l'activité agricole, elle comprend deux sous zonages non assimilés à des STECAL
 - **Un sous zonage Ace** : zone identifiant le périmètre de captage d'eau des communes de Conchil le Temple, Airon Saint Vaast et Rang du Fliers.
 - **Une trame « carrière »** : reprend le terrain d'assiette d'exploitation des carrières, conformément aux arrêtés d'exploitation.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- **ZONE N** : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts. Cette zone intègre cinq STECAL et deux sous zonages.
Les STECAL en zone N :
 - **Un STECAL Nal** : reprenant les activités de loisirs en zone naturelle sur les communes de Berck sur Mer et Conchil le Temple.
 - **Un STECAL Nt** : identifiant les activités d'hébergement touristique existantes en zone naturelle des communes de Berck sur Mer et Conchil le Temple.
 - **Un STECAL Nj** : reprenant des fonds de jardins ouvriers sur la ville de Berck sur Mer.
 - **Un STECAL Ntg** : reprenant les aires de Grand Passage de court et moyen séjour et les terrains familiaux des gens du voyage sur les communes du Tripole.
 - **Un STECAL Nen** : identifiant l'Anse des Sternes sur la ville de Berck sur Mer.

La zone N comprend également deux sous zonages :

Les sous zonages en zone N :

- **Un sous zonage Ns** : zone identifiant les secteurs sensibles à enjeux environnementaux hors communes littorales, visibles sur Airon-Notre-Dame, Airon-Saint Vaast, Colline-Beaumont, Rang-du-Fliers, Tigny-Noyelle.
- **Une trame « carrière »** : reprend le terrain d'assiette d'exploitation des carrières, conformément aux arrêtés d'exploitation.

- **ZONE NL**: zone naturelle littorale sur laquelle s'appliquent les dispositions de la loi Littoral, visibles sur les 4 communes littorales Berck-sur-Mer, Conchil-le-Temple, Groffliers, Waben.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

Report de divers périmètres

Le règlement du PLU fait apparaître les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre architectural, culturel, historique, écologique ou paysager, identifiés au règlement graphique conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui n'étaient pas auparavant soumis à un régime d'autorisation au titre de l'urbanisme à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Des emplacements réservés répertoriés au règlement graphique concernant des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts.

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

La commune appartient au périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie. En outre la commune se situe dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Canche et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Authie.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine, approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement de celui ci, qui prévaut sur les dispositions du présent règlement du PLU.

Les tableaux ci-dessous intègrent, pour l'ensemble du territoire communal, les mesures à appliquer selon le caractère de la zone et l'intensité de l'aléa.

Enjeux/aléas	Fort (H>1.00m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au dessus de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée.	Autoriser sous réserve de : - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Limiter à 20% maximum l'emprise au sol totale sur l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Moyen (0.5m<H<1m)	
	Création d'un bâtiment nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Autoriser sous réserve de : - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Limiter à 20% maximum l'emprise au sol totale sur l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : - ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Limiter à 20% maximum l'emprise au sol totale sur l'unité foncière.

Enjeux/aléas	Tout type : Fort – Moyen - Faible	
Zone non urbanisée	Interdire la création d'un nouveau bâtiment existante :	Interdire la modification ou extension d'un bâtiment existante :
	→ prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue +20cm Autoriser sous réserve de :	→ prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue +20cm Autoriser sous réserve de :
Zone urbanisée / urbanisable	- ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. - Limiter à 20% maximum l'emprise au sol totale sur l'unité foncière.	- ne pas créer de cave/sous-sol - ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN +50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. - Limiter à 20% maximum l'emprise au sol totale sur l'unité foncière.

Pour toutes les zones humides cartographiées au Rapport de Présentation 7 (Evaluation environnementale), des études spécifiques complémentaires pourront être demandées au pétitionnaire.

RUBRIQUE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

- 1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public
- 2) Les articles L102-13 - L153-11 - L 424-1 – L313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions de la loi Littoral, prévues au code de l'Urbanisme, aux articles L121-1 à L121-51.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Berck-sur-Mer.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Artois-Picardie 2016-2021 (suite à la Directive Inondation).

Le Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) de la Canche et le PAPI littoral Bresle-Somme-Authie.

Le Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux (PPRL) du Montreuillois pour submersion marine, concernant les communes de Berck-sur-Mer, Conchil-le-Temple, Groffliers, Rang-du-Fliers, Verton et Waben, approuvé le 24/07/2018.

Les 3 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) pour inondation.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental,...

RUBRIQUE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les définitions contenues dans le lexique du présent règlement reprises en annexes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

RUBRIQUE 5 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au PLU, notamment :

- Le PPRL du Montreuillois
- Les servitudes d'utilité publique
- Le zonage d'assainissement
- Le zonage pluvial
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets

RUBRIQUE 6 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans chacune des zones du PLU. En zones Agricoles (A) et Naturelles (N), elles sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elles disposent de règles assouplies, notamment en ce qui concernent leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions, leur aspect extérieur, leur hauteur, etc.

De plus, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans chacune des zones du PLU. Les règles applicables à chacune des zones ne s'y appliquent pas afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique.

RUBRIQUE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans.

RUBRIQUE 8 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le nouveau règlement écrit du Plan Local de l'Urbanisme est issu de la recodification du Code de l'Urbanisme, par le décret du 28 décembre 2015. Ce décret a modifié les différentes destinations et sous-destinations préexistantes, afin de clarifier et simplifier la lecture et la compréhension du règlement.

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et sur les sous-destinations, dans le cas où le changement est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble et qu'un permis de construire est nécessaire. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

Un arrêté en date du 10 novembre 2016 a défini le contenu des destinations et sous-destinations issues de la recodification du Code de l'Urbanisme.

DESTINATIONS (R151-27 du CU)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 du CU)	ARRETE DU 10/11/2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : • Du matériel • Des animaux • Des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : • De bois • De véhicules • De machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : • Logement principal • Logement secondaire • Logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment : • Maisons de retraites • Résidences universitaires • Foyers de travailleurs • Résidences autonomie
	Artisanat et commerce de détails	

Commerce et activités de services		• Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle • Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de bien pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions : • De l'Etat • De collectivités territoriales • De leurs groupements • Des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : • Nécessaires au fonctionnement des services publics • Conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains • Concourant à la production d'énergie

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à : • L'enseignement • La petite enfance • Hospitaliers • Accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : • Les stades • Les gymnases • Les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : • Les lieux de culte • Les salles polyvalentes • Les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Constructions destinées à : • L'activité extractive et manufacturière du secteur primaire • L'activité industrielle du secteur secondaire • Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Ces destinations et sous-destinations sont communes à l'ensemble des zones. Afin de faciliter la lecture et la compréhension, les **destinations** seront écrites en **gras**, les sous-destinations seront soulignées afin de référer directement à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant le contenu des destinations et sous-destinations. Celles-ci sont prévues aux articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme.

RUBRIQUE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le territoire SUD OPALIEN est concernée par diverses thématiques risques qui affectent la constructibilité de certains secteurs et imposent des préconisations en la matière. Le PLU entretient un rapport de conformité avec les documents de gestion des risques qui lui sont supérieurs.

En outre, en vertu des principes de prévention et précaution figurés à la Charte de l'environnement (articles 3 et 5), il est impératif que les risques connus, avérés ou potentiels, soient pris en compte dans l'aménagement du territoire, et ce de manière proportionnée par rapport à l'intensité de l'aléa et l'état des connaissances vis-à-vis de celui-ci.

Le territoire Sud Opalien a connu à plusieurs reprises des catastrophes naturelles pour inondation, associées à des coulées de boues et des glissements de terrain. 18 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été pris depuis 1985. L'origine de ces inondations, et des phénomènes qui y ont été associés, sont divers : débordement de cours d'eau, remontée de nappe phréatique, chocs mécaniques liés à l'action des vagues.

Le territoire est concerné par plusieurs risques :

- le risque de submersion marine (1 PPRL)
- le risque inondation par débordement de cours d'eau (3 PPRI communaux)
- le risque de remontée de nappe phréatique (faible à très élevé)
- le risque de retrait/gonflement des argiles (nul à fort)
- le risque sismique de niveau 1, aléa très faible
- le risque lié à la présence de cavités souterraines : 2 cavités localisées à Rang-du-Fliers (carrière NPCAW0020569 au Lieudit Dessous Le Champ Gretz et ouvrage militaire NPCAW0020568 au Centre hospitalier) et 2 cavités non localisées (Rang-du-Fliers et Berck-sur-Mer)
- le risque engins de guerre
- le risque lié au transport de matières dangereuses

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME

Les communes littorales (Berck-sur-Mer, Groffliers, Waben et Conchil-le-Temple) disposent d'un domaine public maritime (DPM), sur lequel s'applique des règles en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

L'article L2111-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) indique :

« Le domaine public maritime naturel de L'Etat comprend :

1° Le sol et le sous-sol de la mer entre la limite extérieure de la mer territoriale et, côté terre, le rivage de la mer.

Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ;

2° Le sol et le sous-sol des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer ;

3° Les lais et relais de la mer (...)

5° Les terrains réservés en vue de la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime, balnéaire ou touristique et qui ont été acquis par l'Etat.

Les terrains soustraits artificiellement à l'action du flot demeurent compris dans le domaine public maritime naturel sous réserve des dispositions contraires d'actes de concession translatifs de propriété légalement pris et régulièrement exécutés. »

Le domaine public maritime (DPM) et la plage de Berck-sur-Mer, correspondant au banc de sable en front de mer jamais inondé, ne font pas l'objet d'un zonage spécifique au règlement écrit suivant. Au règlement graphique, ces secteurs précités sont illustrés par les espaces non nommés qui jouxtent les différentes zones urbaines et naturelles, jusqu'aux 12 miles nautiques en mer.

Les dispositions s'appliquant au DPM

L'usage et l'occupation du DPM est soumis à différentes législations, et notamment

- Code général de la propriété des personnes publiques :

L2121-1 : « Les biens du domaine public sont utilisés conformément à leur affectation à l'utilité publique.

Aucun droit d'aucune nature ne peut être consenti s'il fait obstacle au respect de cette affectation. »

L2124-1 : « Les décisions d'utilisation du domaine public maritime tiennent compte de la vocation des zones concernées et de celles des espaces terrestres avoisinants, ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ; elles sont à ce titre coordonnées notamment avec celles concernant les terrains avoisinants ayant vocation publique. »

L2124-4 : « I. – L'accès des piétons aux plages et leur usage libre et gratuit par le public sont régis par les dispositions de l'article L. 321-9 du code de l'environnement.

II. – Les concessions de plage sont accordées ou renouvelées après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Elles respectent les principes énoncés à l'article L. 321-9 du même code. »

L2124-5 : « Des autorisations d'occupation temporaire du domaine public peuvent être accordées à des personnes publiques ou privées pour l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages et d'équipement léger lorsque les travaux et équipement réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site.

Ces autorisations sont accordées par priorité aux communes ou groupements de communes ou après leur avis si elles renoncent à leur priorité.

- Code de l'environnement :

L321-1 : « I. - Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur.

II. - La réalisation de cette politique d'intérêt général implique une coordination des actions de l'Etat et des collectivités locales, ou de leurs groupements, ayant pour objet :

(...)

3° La préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, nautiques et balnéaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes ;

4° Le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, des activités aquacoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme. »

L321-9 : « L'accès des piétons aux plages est libre sauf si des motifs justifiés par des raisons de sécurité, de défense nationale ou de protection de l'environnement nécessitent des dispositions particulières.

L'usage libre et gratuit par le public constitue la destination fondamentale des plages au même titre que leur affectation aux activités de pêche et de cultures marines. (...)

Les concessions de plage sont accordées dans les conditions fixées à l'article L. 2124-4 du code général de la propriété des personnes publiques. Elles préservent la libre circulation sur la plage et le libre usage par le public d'un espace d'une largeur significative tout le long de la mer »

Les occupations et usages permis du domaine public maritime doivent être conformes avec la destination et la vocation de celui-ci.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone UA correspond au cœur de bourg ancien de la ville de Berck-sur-Mer, la délimitation reprend en partie le secteur du Site Patrimonial Remarquable. La zone UA se caractérise par la spécificité du bâti, la morphologie, l'implantation. Il s'agit d'une zone urbaine dont la fonction est mixte. Les constructions existantes sont principalement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les communes de Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers et Verton forment le tripôle sur le territoire Sud Opalien, en cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Les enjeux en zone UA

La zone constitue le cœur historique de la ville de Berck, les dispositions règlementant la constructibilité se présentent conformes aux dispositions du Site Patrimonial Remarquable, l'intérêt étant de préserver ce secteur notamment du point de vue architectural. Ainsi les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits.

La volonté est aussi de préserver une mixité fonctionnelle libre dans ce secteur.

Un sous-secteur UAa reprend l'hyper centre caractérisé par les commerces à préserver au pourtour de la place Claude Wilquin.

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable, annexé au présent règlement, s'applique en partie sur la zone.

Risques concernant la zone UA

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières**

- **Commerce et activité de services :**

- Autres hébergements touristiques : les hébergements hôteliers répondant aux définitions de l'article 261-D 4° a) et b) du code général des impôts.
Sont toutefois admis les hébergements hôteliers s'inscrivant dans la sous-destination Logement tels qu'hébergements insolites, chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme ne relevant pas de la définition de l'article 261-D 4° b) du code général des impôts.
- Commerce de gros

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** - Industrie

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** – Autres équipements recevant du public : Les aires de gens du voyage.

Par exception sont autorisés :

- La création d'établissements, classés ou non, à destination **Commerces et activités de service** (hors hébergements touristiques précités) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leur sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité, aspect et volume.
- L'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication des établissements existants comportant des installations classées ou non à destination **Commerces et activités de services et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Article UA2 - Mixité fonctionnelle et sociale

En sous-secteur UAa, le changement de destination des **Commerces et activités de services**, des rez-de-chaussée est interdit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable, s'applique en partie sur la zone. Pour les constructions incluses dans la zone, il convient de se reporter au dit règlement annexé au présent dossier.

Ne sont pas réglementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article UA3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les règles ci-dessous distinguent les notions de construction principale, construction principale en premier rang, construction principale en deuxième rang et extension. La définition de ces notions apparaît dans le lexique annexé au présent règlement. Pour rappel :

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. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

- **Construction principale** : Elle correspond au bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou représente le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction

La construction principale peut intégrer un volume bâti constituant un complément fonctionnel (ex : garage d'une habitation en extension) et devant ainsi respecter les mêmes règles que la construction principale. Les volumes complémentaires ne sont pas inclus dans la notion de construction principale lorsqu'ils ne sont pas contigus ou n'entretiennent pas de lien fonctionnel avec cette dernière. Sont ainsi à dissocier de la construction principale l'annexe (carport, piscine...).

- **Construction principale en premier rang** : il s'agit de la construction principale (hors annexe) implantée en première bande, directement visibles et accessibles depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- **Construction principale en deuxième rang** : il s'agit de la construction principale (hors annexe) située à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rang. Les constructions en premier rang et en deuxième rang sont indépendantes l'une de l'autre.

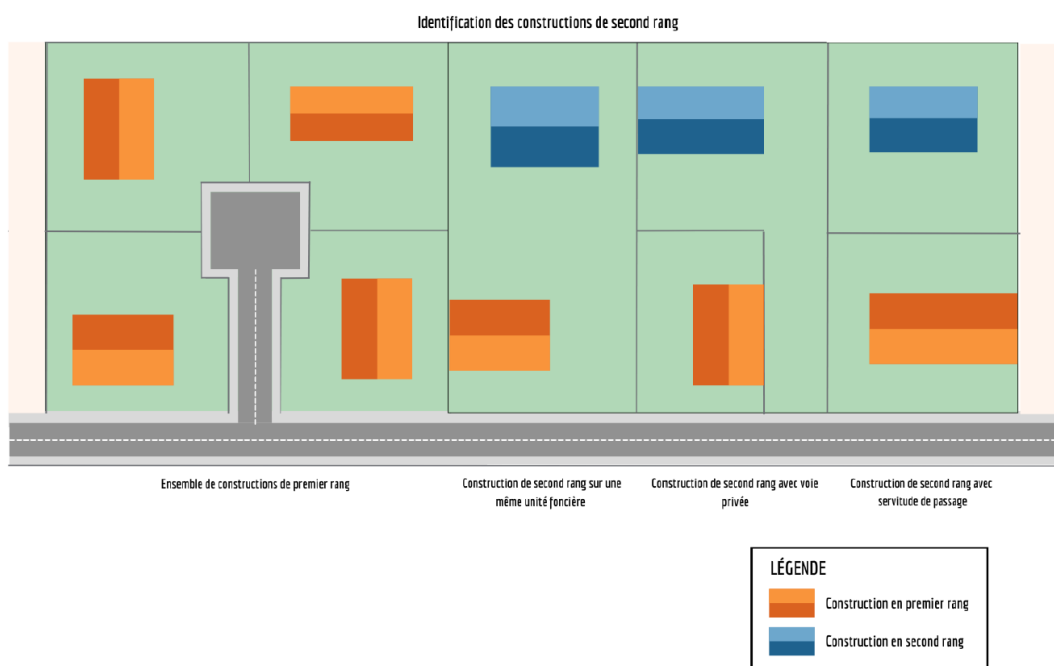


Schéma opposable

- **Extension** : correspond à un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.
- **Annexe** : Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

Nota : Il est entendu par séquence urbaine, les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voire sur une seconde voirie (notion d'îlot). La hauteur des bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. La règle est davantage qualitative que quantitative.

UA3.1 : Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

1- Emprise au sol

Non règlementée

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).

- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.

- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

A- Pour les Habitations, Commerces et activités de services autorisés et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire autorisées

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées, il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois, pour les seules constructions principales de premier rang ou de second rang, les règles ci-après s'appliquent. Les bâtiments de type extension ou dépendance des bâtiments principaux situés à l'arrière ne doivent pas être plus haute que les bâtiments situés en front à rue.

- Dans **les séquences urbaines homogènes**, soit les secteurs bâtis présentant des constructions d'une hauteur identique, les constructions principales de 1^{er} rang nouvelles devront respecter une hauteur similaire.

Les constructions principales de second rang devront avoir une hauteur maximale similaire à celle de la construction principale implantée en premier rang, conditionnée par une insertion en cohérence avec la séquence en place.

Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction, afin de conserver la continuité de la séquence urbaine.

Par exception, une hauteur supérieure par rapport au bâti avoisinant immédiat est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes principales, et à condition qu'elle soit réalisée de manière concomitante avec les constructions voisines.



Illustrations de séquence urbaine homogène

- Dans les **séquences urbaines mixtes** soit les secteurs bâtis présentant des hauteurs variables, la hauteur maximale des constructions principales de 1^{er} rang nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes sans pouvoir augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire de la séquence. Cette règle est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence.

Les constructions principales de second rang devront avoir une hauteur maximale similaire à celle de la construction principale implantée en premier rang.

Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport aux bâtiments présents de la séquence.



Illustrations de séquence urbaine mixte



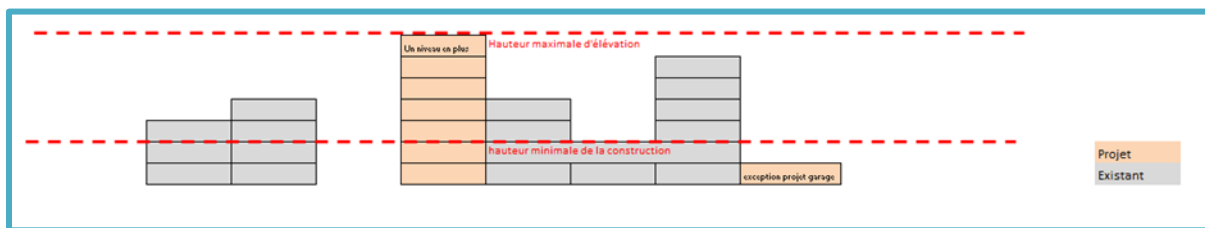


Illustration simplifiée d'une séquence urbaine mixte présentant un minimum à 2 niveaux et un niveau maximum à 5 niveaux : la construction nouvelle doit s'intégrer entre ce minimum et aller jusqu'à un étage au-dessus du plus haut niveau de la séquence en présence.

Exceptions :

- Les garages situés dans le prolongement du bâtiment principal peuvent être édifiés en deçà de la hauteur avoisinante la plus basse sous condition de bonne intégration dans la séquence urbaine en présence.
- Exception pour les communes du tripôle : Une hauteur supérieure à celle mentionnée ci-dessus est autorisée pour les immeubles collectifs de tout type de destination (mixte ou non), la hauteur ne pouvant toutefois pas excéder le R+4. Une modulation des volumes peut être demandée afin de préserver la diversité de hauteur (jeu de volumes) constitutive de la composition urbaine communale, et pour rechercher l'intégration du projet dans la séquence urbaine.

B- Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non règlementé.

UA3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Les garde corps et balcons en saillie sur le domaine public ne doivent en aucun cas gêner la circulation.
- Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1^{er} front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle.
- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives à l'alignement :
 - les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;
 - les balcons dans la limite de 1m de débord sur le domaine public, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir, et situés à une hauteur minimale de 3,5m ;
 - les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre, sous réserve d'obtenir l'accord du gestionnaire de voirie
 - les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;

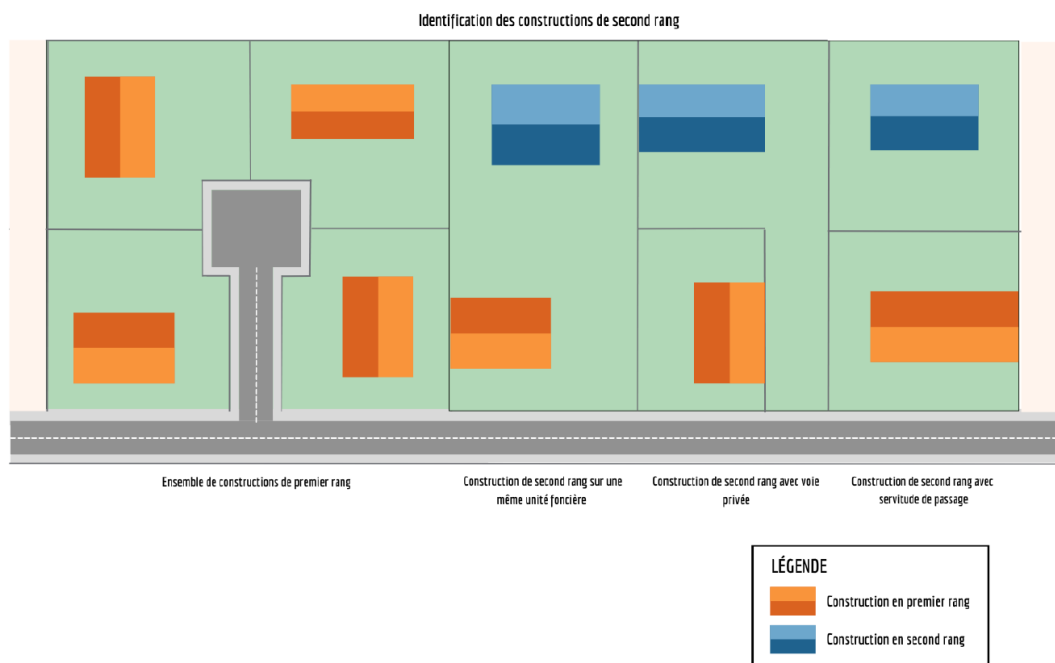


Schéma opposable

A- Pour les Habitations, Commerces et activités de services autorisés et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire autorisées

Les constructions principales de second rang et celles de premier rang desservies par un accès ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Le principe est que toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies.

- Dans **les séquences urbaines homogènes**, soit les secteurs bâtis où les constructions présentent un retrait identique, la façade avant de la construction nouvelle devra être réalisée dans le prolongement des constructions voisines existantes.
Les travaux d'extension ou d'annexes portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport aux emprises publiques. L'objet est de préserver la continuité et la cohérence du cadre bâti existant.



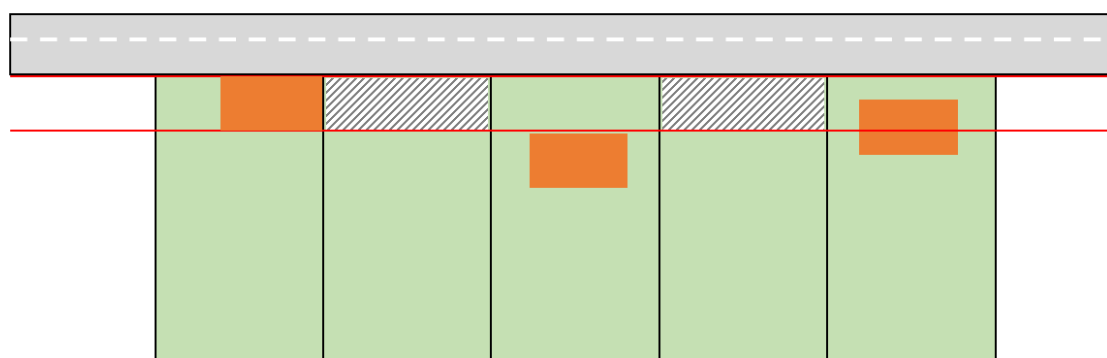
Illustration de séquence urbaine homogène

- Dans **les séquences urbaines mixtes** soit les secteurs bâtis où les constructions et extensions présentent un retrait variable, la façade avant de la construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait situé dans la moyenne des habitations environnantes de la séquence urbaine en présence.

L'objet est de conserver une unité du bâti au travers des diversités d'alignements de fait caractéristiques du cadre bâti existant.



Illustrations de séquence urbaine mixte



Constructions existantes



Retrait possible de la façade avant

Illustration simplifiée d'une séquence urbaine mixte présentant des constructions dont le retrait par rapport aux emprises publiques n'est pas uniforme : la façade avant de la construction nouvelle doit s'intégrer entre ces minimum et maximum.

- **Dans les séquences urbaines mixtes**, les annexes aux constructions principales à usage **Habitation** ne peuvent s'implanter en façade avant des constructions principales auxquelles elles sont liées. Toutefois, il peut être dérogé à cette règle **dans le cas d'une séquence urbaine homogène** où les annexes aux constructions principales auxquelles elles sont liées sont implantées en façade. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.

B- Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Le principe est que la construction doit s'implanter soit en limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m minimum sur toute la longueur des limites séparatives.

Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives aux limites séparatives :

- les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
- les garde-corps ;

- les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre ;
- les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres

A- Pour les **Habitations, Commerces et activités de services autorisés et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire autorisées**

Pour les constructions en premier rang :

- Dans les **séquences urbaines homogènes**, soit les secteurs bâtis où les constructions présentent une implantation identique, la construction nouvelle devra respecter l'organisation préexistante : c'est à dire s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives existantes. Dans le cas d'une implantation sur l'une des deux limites séparatives, la construction devra intégrer un retrait minimal de 3m à compter de la deuxième limite séparative.
L'objet est de préserver la continuité et la cohérence du cadre bâti existant.
- Dans les **séquences urbaines mixtes**, soit les secteurs bâtis où les constructions sont implantées de manière variable par rapport aux limites séparatives, la construction nouvelle pourra s'implanter soit sur les limites séparatives, soit observer une marge d'isolement minimale de 3m. (cf schéma p24).
L'objet est de conserver une unité du bâti au travers des diversités d'implantations du cadre bâti existant.

Pour les constructions en deuxième rang :

L'implantation devra respecter une marge de retrait minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes :

- Pour les constructions annexes d'une hauteur supérieure ou égale à 3.5m au faîtage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum.
Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3.5m au faîtage, l'implantation est libre.

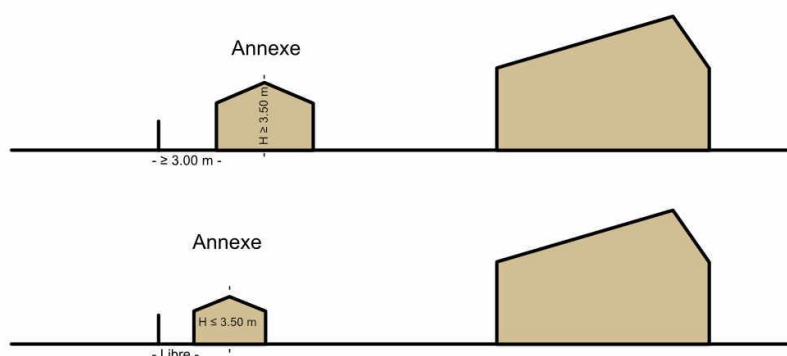


Illustration simplifiée concernant l'implantation des annexes vis-à-vis des limites séparatives.

Exception :

- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisés ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

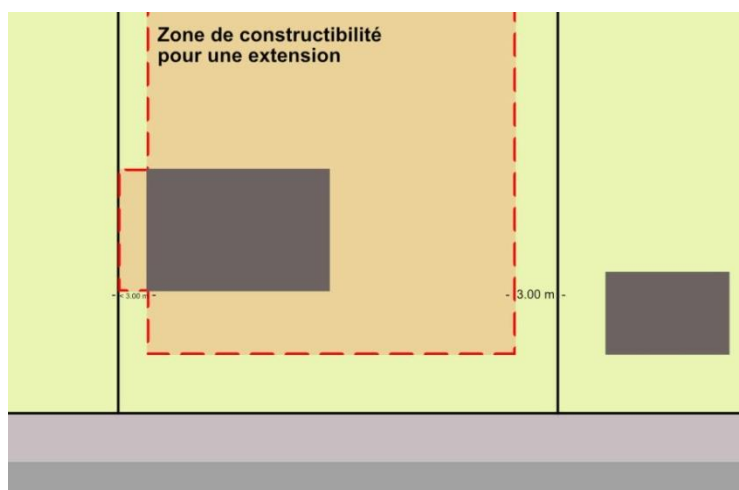


Illustration simplifiée présentant les possibilités d'extension d'une construction existante dont l'alignement de fait ne respecte pas la marge d'isolement imposée.

B- Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle.

C- Le cas des constructions nouvelles situées à l'angle de 2 voies

Dans le cas de la construction nouvelle située à l'angle de 2 voies, la construction peut s'implanter sur les limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité en cassant l'angle ; soit s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux 2 voies.

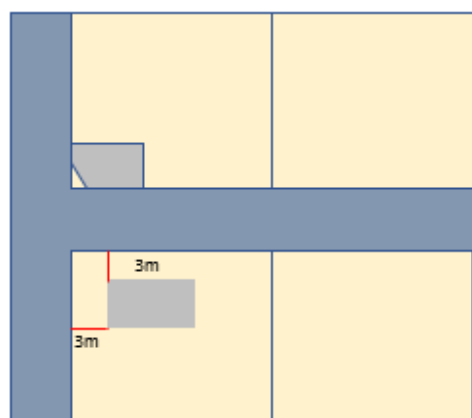


Illustration simplifiée d'implantation des constructions à l'angle de 2 voies

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

4- Adaptation

Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

Article UA4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :

« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

UA4.1 : En site patrimonial remarquable

La ville de Berck a approuvé sur son territoire un Site Patrimonial Remarquable en décembre 2016. Une partie de la zone UA est concernée par les dispositions réglementaires du site patrimonial remarquable. **Ainsi tout projet implanté dans la zone doit respecter le dit règlement annexé au présent PLUI. Dans tous les cas les dispositions de ce dernier prévalent sur celles du PLU.**

UA4.2 : Hors site patrimonial remarquable – constructions existantes et nouvelles

1- Les façades des constructions principales

A- L'ASPECT

La façade (hors modénature) des constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouges) et/ou de la pierre blanche et/ou du bois et/ou béton peint (typique période de la reconstruction) et/ou enduit, silex.

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement et devra être choisie dans le registre des couleurs berckaises (cf annexe).

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine.

L'utilisation du bois dans la composition architecturale est autorisée pour toute ou partie des constructions principales à condition que le projet soit intégré dans le contexte bâti et paysager.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- l'habillage d'un sous-bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est pros crit

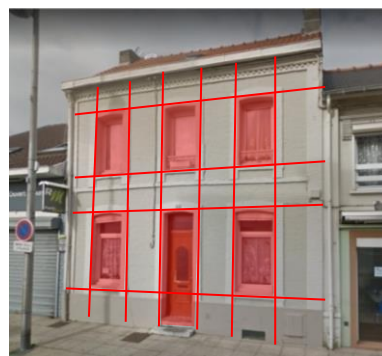
B- LA COMPOSITION

Pour les immeubles présentant une séquence urbaine homogène (mitoyens, de typologies identiques), doit être respecté :

- la continuité des soubassements, corniches, chéneaux, balcons, garde-corps ...
- les répétitions des ouvertures, des modénatures...
- les effets de symétrie.
- la couleur des façades doit être coordonnée.

Il est interdit de modifier et/ou de supprimer :

- le rythme des rangs et travers, des vides et des pleins.
 - les dimensions, formes et positions des percements.
- Cette interdiction est levée uniquement :
- lorsqu'il s'agit de rétablir une situation antérieure du bâtiment.
 - en cas de changement de destination, à condition de reprendre les caractéristiques typologiques de la construction.



C- LES VOILETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.



Coffres de volets roulants en saillie

Exemples à proscrire



Volets pliants conservés, à noter le remplissage ajouré pour accorder le volet à la courbe du linteau.



Portes cochères d'origine conservées.



Montage photo : des lambrequins (en métal ou en bois) masquent les coffres de volets roulants + moyen efficace, simple à mettre en oeuvre, et peu onéreux pour remettre en valeur une façade qui possède des coffres de volets roulants apparents.

Plantes anciennes conservées ou remplacées avec attention pour la valeur patrimoniale.



Porte de garage simple et accordée aux menuiseries.



Peinture droite adaptée au bâti urbain.



Coffres de volets roulants invisibles.

Exemples à adopter

2- Les toitures des constructions principales

A- LA PENTE

Non réglementée.

B- LA COUVERTURE

Excepté les toits terrasses, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite de teinte mate (dans la gamme des rouges, noirs) de l'ardoise, ou du zinc.

Les panneaux solaires sur rue, présenteront un aspect mat et seront implantés selon le schéma ci après

exemples à adopter pour l'intégration des panneaux solaires sur les toitures



Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

C- LES OUVERTURES

Les châssis et lucarnes doivent faire l'objet d'un projet architectural, ils seront de dimension plus haute que large et placés dans l'axe des fenêtres des niveaux inférieurs, sauf contrainte technique.



3- Les annexes et extensions

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

L'utilisation du bois est autorisée sur tout ou partie de la construction.

Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, abris de jardin, extension en bois, serres..., ne sont pas concernées par ces dispositions.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article UA5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôtures

A- Pour les Habitations

Principe : Le choix de l'implantation, de la nature et de l'aspect des clôtures participe à la définition du statut de l'espace public, à l'insertion paysagère ainsi qu'au caractère d'une construction. L'intégration d'une clôture s'appuie sur une harmonie des formes, hauteurs, matériaux et couleurs présentes au sein de la séquence urbaine, sous réserve que les clôtures avoisinantes soient conformes.

- Pour les clôtures en front à rue, la hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m.
- Pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur totale ne pourra excéder 2m.

Exceptions

- La rénovation ou le prolongement des clôtures supérieures aux hauteurs admises sont autorisés à condition qu'elles répondent au principe de la règle, sous réserve que les clôtures avoisinantes soient conformes. Des clôtures d'une hauteur supérieure aux règles susmentionnées peuvent être implantées sur les parcelles limitrophes quand la séquence urbaine le justifie.
- Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%.
- À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m pour la partie pleine ou 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif ajouré permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

B- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Une dérogation à la règle est admise dans le cadre de mesures de sécurité (ex : mur coupe-feu).

C- Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

D- Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m, dont 0,80m pour le mur bahut.
Les clôtures doivent être transparentes, à l'exception des murs bahut.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée,
- Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

Article UA6 - Stationnement

Dispositions générales

A- Nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser lesdites places de stationnement, les besoins requis en termes de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par une mutualisation des places de stationnement nécessaires dans un rayon de 100m de ladite construction. Les emplacements mutualisés ne doivent pas être affectés à d'autres constructions.

Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

B- Constructions existantes et changement de destination

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement. Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il n'y a pas d'obligation supplémentaire de stationnement en cas de :

- Création de logement en surélévation du bâti existant, avant l'approbation du PLUi
- Changement de destination d'une habitation vers une activité de commerce, ou inversement
- Démolition reconstruction dans les mêmes volumes bâtis dans les secteurs à proximité de la gare routière ou qui ne répondaient pas aux obligations mais pour constituer un front bâti continu (motifs architecturaux)

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements (médicalisé, universitaire, ...) il est exigé 1 place de stationnement pour 5 logements.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Pour les nouvelles constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi :

- Lorsque la surface de plancher est inférieure à 200m², les travaux d'extension n'excédant pas 50% de la superficie n'obligent pas la création d'une place de stationnement.
- Lorsque la surface de plancher est supérieure à 200m², il est exigé 1 place supplémentaire pour 100m² entamés dans le cadre de travaux d'extension.

3- Les constructions à sous destination Hébergement hôtelier autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

5- Les constructions à destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de bureau et générant des besoins en stationnement nécessite 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m² de bureau

6- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Pour les **Habitations** collectives d'au moins 3 logements, il est exigé un espace minimal en tant qu'emplacement pour vélo de 0.75m² par logement. Il sera de préférence réalisé en rez-de-chaussée.

Pour les **Commerces et activités de services** et **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** autorisés, il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employés.

7- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

8- Traitement des parkings

Les aires de stationnement comptant au moins 10 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants.

Dans la mesure du possible, et au regard de la réglementation en vigueur, les arbres existants devront être conservés

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA7 - Desserte par les voies publiques ou privées

UA7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article UA8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

UA8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UA8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

UA8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone UB correspond aux secteurs balnéaires de la ville de Berck-sur-Mer, la délimitation reprend le secteur du Site Patrimonial Remarquable. Cette zone présente une certaine spécificité en termes de bâti, de morphologie, d'aspect extérieur caractéristique d'une ambiance balnéaire.

La zone UB reprend des espaces bâtis de Berck-sur-Mer proches du rivage, au sens de la loi Littoral, correspondant à l'article L121-13 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le régime d'urbanisation au sein de ces espaces proches du rivage est encadré en fonction des strates desdits espaces de la commune. L'urbanisation est admise s'il s'agit d'une extension limitée et en continuité de ces espaces. La notion prégnante de caractère « limité » se mesure au regard de :

- L'importance des constructions projetées, au regard de la surface de plancher créée et du gabarit,
- La densité de l'urbanisation existante dans ce secteur,
- La destination des constructions projetées,
- Le secteur d'implantation des constructions projetées.

Le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois définit ces possibilités. Le développement dans ce secteur UB est mesuré de manière quantitative ce caractère limité :

- Un développement inférieur à 15% des surfaces globales ;

- Des gabarits maximums fixés à R+3+attiques ou R+3+combles ;
- Le projet de Thalasso/balnéo devra respecter un gabarit maximal de R+4+attiques.

La zone UB est à vocation mixte, reprenant diverses destinations de constructions existantes : habitation, activités de commerce, service et autres, équipements d'intérêt collectif et services publics, ... Le tissu urbain du secteur permet d'admettre immédiatement les constructions qui y sont autorisées.

Les communes de Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers et Verton forment le tripôle sur le territoire Sud Opalien, en cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Les enjeux en zone UB

La zone UB constitue un secteur d'intérêt, il s'agit de la « ville balnéaire » représentant une partie historique importante de Berck-sur-Mer, notamment l'évolution connue mi XIXe siècle. Les dispositions règlementant la constructibilité se présentent conformes aux dispositions du Site Patrimonial Remarquable, l'intérêt étant de préserver ce secteur notamment du point de vue architecturale. Ainsi les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, gabarits. La volonté est aussi de préserver une mixité fonctionnelle libre dans ce secteur.

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable, annexé au présent règlement, s'applique sur l'ensemble de la zone.

Risques concernant la zone UB

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières :
- Commerce et activité de services :

- Commerce de gros
- Autres hébergements touristiques : les hébergements hôteliers répondant aux définitions de l'article 261-D 4° a) et b) du code général des impôts.
Sont toutefois admis les hébergements hôteliers s'inscrivant dans la sous-destination Logement tels qu'hébergements insolites, chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme ne relevant pas de la définition de l'article 261-D 4° b) du code général des impôts.

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** : Industrie

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** – Autres équipements recevant du public : les aires d'accueil des gens du voyage

Par exception sont autorisés :

- La création d'établissements, classés ou non, à destination **Commerces et activités** (hors hébergements touristiques précités) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leurs sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité, aspect et volume.
- L'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication des établissements existants comportant des installations classées ou non à destination **Commerces et activités de services et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
- Pour les constructions à destination **Exploitation agricole existantes** : la création de nouveaux bâtiments, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication des établissements existants comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Article UB2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable, s'applique en partie sur la zone. Pour les constructions incluses dans la zone, il convient de se reporter au dit règlement annexé au présent dossier.

Ne sont pas réglementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article UB3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les règles ci-dessous distinguent les notions de construction principale, construction principale en premier rang, construction principale en deuxième rang et extension. La définition de ces notions apparaît dans le lexique annexé au présent règlement. Pour rappel : cf ua

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. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

- **Construction principale** : Elle correspond au bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou représente le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction

La construction principale peut intégrer un volume bâti constituant un complément fonctionnel (ex : garage d'une habitation en extension) et devant ainsi respecter les mêmes règles que la construction principale. Les volumes complémentaires ne sont pas inclus dans la notion de construction principale lorsqu'ils ne sont pas contigus ou n'entretiennent pas de lien fonctionnel avec cette dernière. Sont ainsi à dissocier de la construction principale l'annexe (carport, piscine...).

- **Construction principale en premier rang** : il s'agit de la construction principale (hors annexe) implantée en première bande, directement visibles et accessibles depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- **Construction principale en deuxième rang** : il s'agit de la construction principale (hors annexe) située à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rang. Les constructions en premier rang et en deuxième rang sont indépendantes l'une de l'autre,

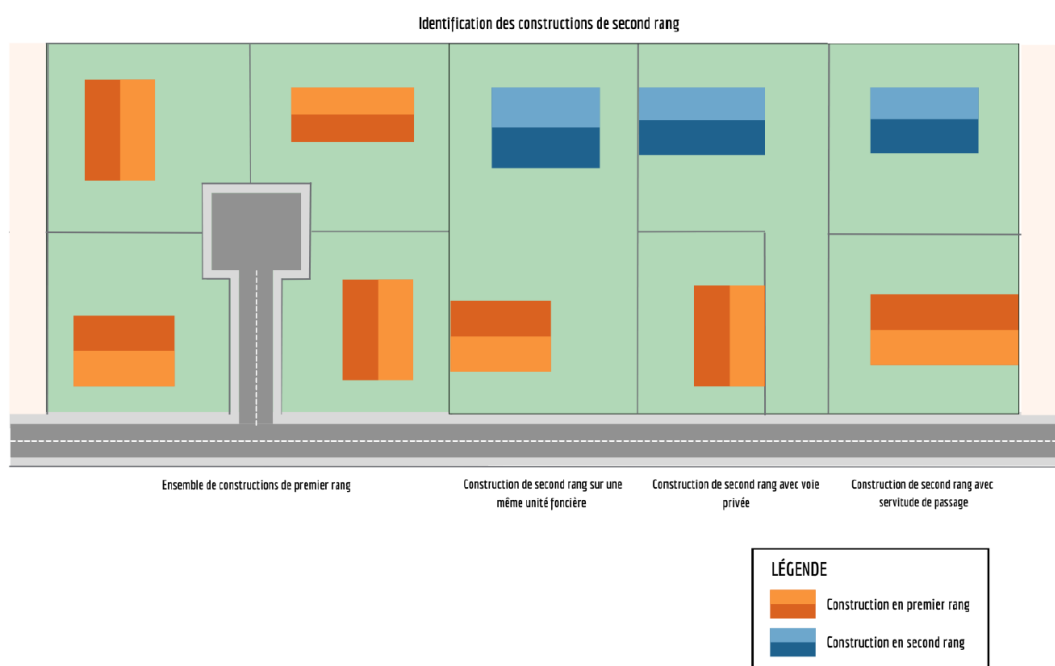


Schéma opposable

- **Extension** : correspond à un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction. En cas de travaux ne correspondant pas aux critères d'une extension, les règles relatives aux constructions nouvelles seront à prendre en compte.
- **Annexe** : Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

Nota : Il est entendu par séquence urbaine, les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voir sur une seconde voirie (notion d'îlot). La hauteur de bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. La règle est davantage qualitative que quantitative.

UB3.1 : Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

1- Emprise au sol

Non règlementé

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).

- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.

- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

A- Pour les Habitations, Commerces et activités de services autorisés et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire autorisées

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois, pour les seules constructions principales de premier rang ou de second rang, les règles ci-après s'appliquent. Les bâtiments de type extension ou dépendance des bâtiments principaux situées à l'arrière ne doivent pas être plus haute que les bâtiments situés en front à rue.

- **Dans les séquences urbaines homogènes**, soit les secteurs bâtis présentant des constructions d'une hauteur identique, les constructions principales de premier rang nouvelles devront respecter une hauteur similaire.

Les constructions principales de second rang devront avoir une hauteur maximale similaire à celle de la construction principale implantée en premier rang, conditionnée par une insertion en cohérence avec la séquence en place.

Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction, afin de conserver la continuité de la séquence urbaine.

Par exception, une hauteur supérieure par rapport au bâti avoisinant immédiat est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes principales, et à condition qu'elle soit réalisée de manière concomitante avec les constructions voisines



Illustration d'une séquence urbaine homogène

- **Dans les séquences urbaines mixtes**, soit les secteurs bâtis présentant des hauteurs variables, la hauteur maximale des constructions principales en premier rang nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes sans pouvoir augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire de la séquence. Cette règle est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence.

Les constructions principales de second rang devront avoir une hauteur maximale similaire à celle de la construction principale implantée en premier rang.

Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport aux bâtiments présents de la séquence.



Illustration de séquence urbaine mixte

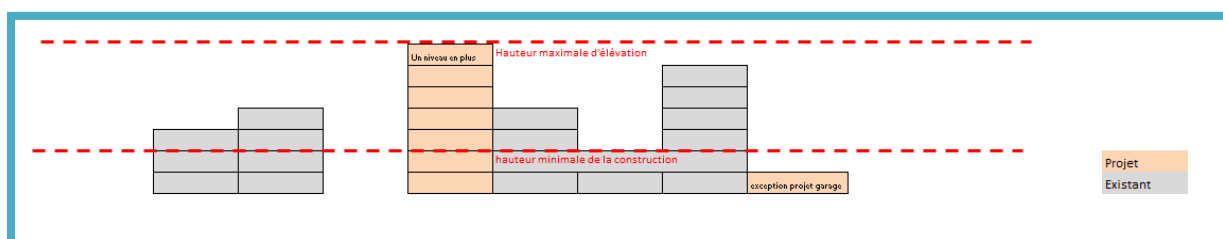


Illustration simplifiée d'une séquence urbaine mixte présentant un minimum à 2 niveaux et un niveau maximum à 5 niveaux : la construction nouvelle doit s'intégrer entre ce minimum et aller jusqu'à un étage au-dessus du plus haut niveau de la séquence en présence.

Exceptions :

- Les garages situés dans le prolongement du bâtiment principal peuvent être édifiés en deçà de la hauteur avoisinante la plus basse sous condition de bonne intégration dans la séquence urbaine en présence.
- Pour les communes du tripôle : Une hauteur supérieure à celle mentionnée ci-dessus est autorisée pour les immeubles collectifs de tout type de destination (mixte ou non), la hauteur ne pouvant toutefois pas excéder le R+4. Une modulation des volumes peut être demandée afin de préserver la diversité de hauteur (jeu de volumes) constitutive de la composition urbaine communale, et pour rechercher l'intégration du projet dans la séquence urbaine.

B- Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non règlementé.

Dispositions complémentaires dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral

Hauteur des constructions

En sus des dispositions générales d'emprise au sol et de hauteur, dans les secteurs UB situés dans les espaces proches du rivage, figurés au plan de zonage annexé transcrivant la loi Littoral :

- la hauteur de toute construction nouvelle autorisée devra s'inscrire dans le gabarit des bâtiments environnants existants, dans la limite de R+3+attiques ou R+3+combles maximum.
- les travaux portant sur l'extension verticale d'une construction existante ne peuvent porter la hauteur de ladite construction au-delà de R+3+attiques ou R+3+combles.
- la hauteur de toute construction nouvelle autorisée est limitée au maximum à un niveau habitable supplémentaire par rapport aux bâtiments avoisinants de la séquence urbaine en place.
- Le projet de Thalasso/balnéo devra respecter un gabarit maximal de R+4+attiques, hors installation technique.

UB3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Les gardes corps et balcons en saillie sur le domaine public ne doivent en aucun cas gêner la circulation.
- Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1^{er} front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle.
- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives à l'alignement :
 - les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;

- les garde-corps ;
- les balcons dans la limite de 1m de débord sur le domaine public, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir, et situés à une hauteur minimale de 3,5m ;
- les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre, sous réserve d'obtenir l'accord du gestionnaire de voirie
- les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;

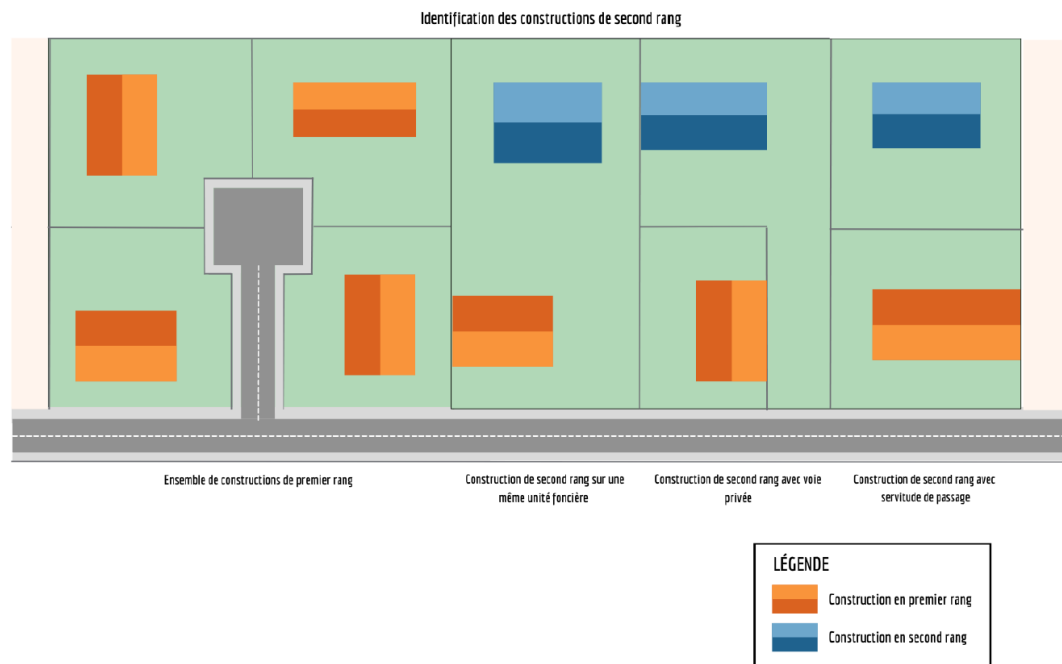


Schéma opposable

A- Pour les Habitations, Commerces et activités de services autorisés et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire autorisées

Les constructions principales de second rang et celles de premier rang desservies par un accès ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Le principe est que toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies.

- Dans **les séquences urbaines homogènes**, soit les secteurs bâtis où les constructions présentent un retrait identique, la façade avant de la construction nouvelle devra être réalisée dans le prolongement des constructions voisines existantes.
Les travaux d'extension ou d'annexes portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport aux emprises publiques. L'objet est de préserver la continuité et la cohérence du cadre bâti existant.
- Dans **les séquences urbaines mixtes** soit les secteurs bâtis où les constructions et extensions présentent un retrait variable, la façade avant de la construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait situé dans les moyennes des habitations environnantes de la séquence urbaine en présence.

L'objet est de conserver une unité du bâti au travers des diversités d'alignements de fait caractéristiques du cadre bâti existant.

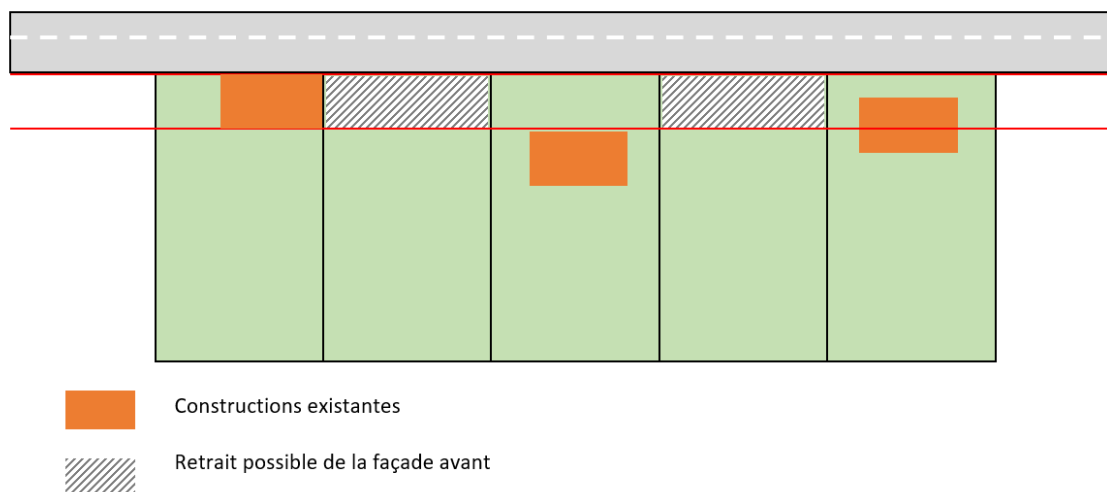


Illustration simplifiée d'une séquence urbaine mixte présentant des constructions dont le retrait par rapport aux emprises publiques n'est pas uniforme : la façade avant de la construction nouvelle doit s'intégrer entre ces minimum et maximum.

- **Dans les séquences urbaines mixtes**, les annexes aux constructions principales à usage **Habitation** ne peuvent s'implanter en façade avant des constructions principales auxquelles elles sont liées. Toutefois, il peut être dérogé à cette règle **dans le cas d'une séquence urbaine homogène** où les annexes aux constructions principales auxquelles elles sont liées sont implantées en façade. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.

B- Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Le principe est que la construction doit s'implanter soit en limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m minimum sur toute la longueur des limites séparatives.

Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives aux limites séparatives :

- les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
- les garde-corps ;
- les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre ;
- les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres

A - Pour les **Habitations, Commerces et activités de services** autorisés et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** autorisées

Pour les constructions en premier rang :

- Dans **les séquences urbaines homogènes**, soit les secteurs bâtis où les constructions présentent une implantation identique, la construction nouvelle devra respecter l'organisation préexistante : c'est à dire s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives existantes. Dans le cas d'une implantation sur l'une des deux limites séparatives, la construction devra intégrer un retrait minimal de 3m à compter de la deuxième limite séparative.

L'objet est de préserver la continuité et la cohérence du cadre bâti existant.

- Dans **les séquences urbaines mixtes**, soit les secteurs bâtis où les constructions sont implantées de manière variable par rapport aux limites séparatives, la construction nouvelle pourra s'implanter soit sur les limites séparatives, soit observer une marge d'isolement minimale de 3m. (cf schéma p40).
L'objet est de conserver une unité du bâti au travers des diversités d'implantations du cadre bâti existant.

Pour les constructions en deuxième rang :

L'implantation devra respecter une marge de retrait minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes :

- Pour les constructions annexes d'une hauteur supérieure ou égale à 3.5m au faîtage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum.
Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3.5m au faîtage, l'implantation est libre.

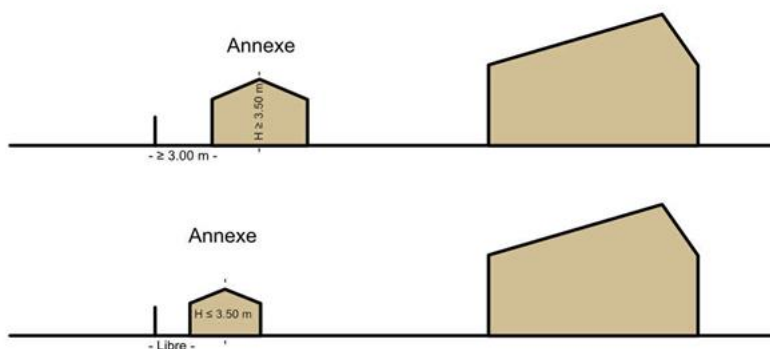


Illustration simplifiée concernant l'implantation des annexes vis-à-vis des limites séparatives.

Exception :

Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

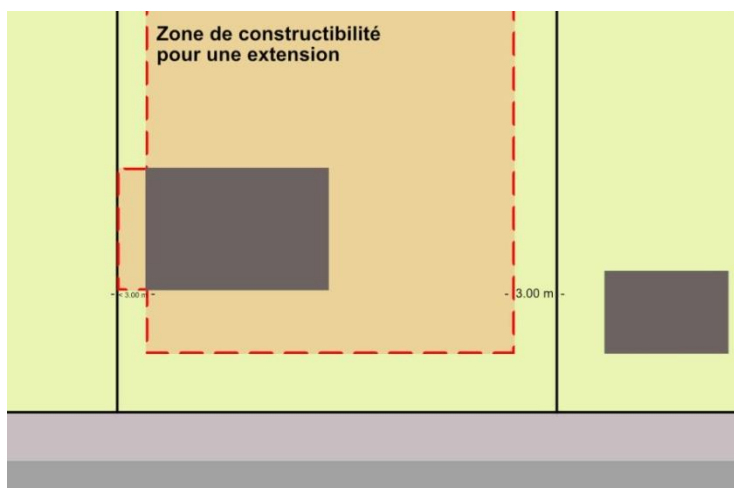


Illustration simplifiée présentant les possibilités d'extension d'une construction existante dont l'alignement de fait ne respecte pas la marge d'isolement imposée.

B - Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle.

C- Le cas des constructions nouvelles situées à l'angle de 2 voies

Dans le cas de la construction nouvelle située à l'angle de 2 voies, la construction peut s'implanter sur les limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité en cassant l'angle ; soit s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux 2 voies.

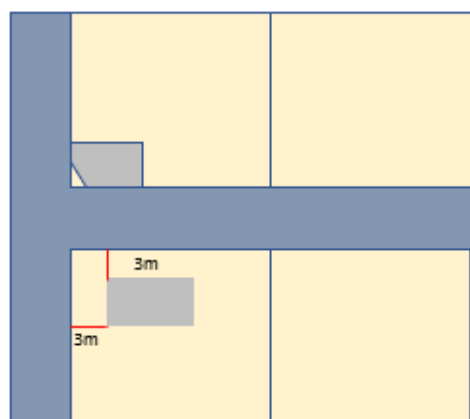


Illustration simplifiée d'implantation des constructions à l'angle de 2 voies

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4- Adaptation

Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

Article UB4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :

« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

UB4.1 : En site patrimonial remarquable

L'entièreté de la zone UB est concernée par les dispositions réglementaires du site patrimonial remarquable.

Ainsi tout projet implanté dans la zone doit respecter ledit règlement annexé au présent PLUI.

UB4.2 : Hors site patrimonial remarquable – constructions existantes et nouvelles

En zone UB, il n'y a aucune construction hors site patrimonial remarquable.

Article UB5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1 - Clôtures des constructions principales

A- Pour les Habitations

Principe : Le choix de l'implantation, de la nature et de l'aspect des clôtures participe à la définition du statut de l'espace public, à l'insertion paysagère ainsi qu'au caractère d'une construction. L'intégration d'une clôture s'appuie sur une harmonie des formes, hauteurs, matériaux et couleurs présentes au sein de la séquence urbaine, sous réserve que les clôtures avoisinantes soient conformes.

- Pour les clôtures en front à rue, la hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m.
- Pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur totale ne pourra excéder 2m.

Exceptions

- La rénovation ou le prolongement des clôtures supérieures aux hauteurs admises sont autorisés à condition qu'elles répondent au principe de la règle, sous réserve que les clôtures avoisinantes soient conformes. Des clôtures d'une hauteur supérieure aux règles susmentionnées peuvent être implantées sur les parcelles limitrophes quand la séquence urbaine le justifie.
- Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%.
- À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m pour la partie pleine ou 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif ajouré permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

B- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Une dérogation à la règle est admise dans le cadre de mesures de sécurité (ex : mur coupe feu).

C- Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

En cas de clôture pleine, celle-ci devra prévoir des ouvertures (10*10cm) a minima tous les 5m linéaires.

D- Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m, dont 0,80m pour le mur bahut.

Les clôtures doivent être transparentes, à l'exception des murs bahut.

2 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée,
- Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

Article UB6 - Stationnement

Dispositions générales

A- Nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser lesdites places de stationnement, les besoins requis en termes de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par une mutualisation des places de stationnement nécessaires dans un rayon de 100m de ladite construction.

Les emplacements mutualisés ne doivent pas être affectés à d'autres constructions.

Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

B- Constructions existantes et changement de destination

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement. Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il n'y a pas d'obligation supplémentaire de stationnement en cas de :

- Création de logement en surélévation du bâti existant, avant l'approbation du PLUi
- Changement de destination d'une habitation vers une activité de commerce, ou inversement
- Démolition reconstruction dans les mêmes volumes bâtis dans les secteurs à proximité de la gare routière ou qui ne répondaient pas aux obligations mais pour constituer un front bâti continu (motifs architecturaux)

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements (médicalisé, universitaire, ...) il est exigé 1 place de stationnement pour 5 logements.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Pour les nouvelles constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi :

- Lorsque la surface de plancher est inférieure à 200m², les travaux d'extension n'excédant pas 50% de la superficie n'obligent pas la création d'une place de stationnement.
- Lorsque la surface de plancher est supérieure à 200m², il est exigé 1 place supplémentaire pour 100m² entamés dans le cadre de travaux d'extension.

3- Les constructions à sous destination Hébergement hôtelier autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

5- Les constructions à destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de bureau.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de bureau et générant des besoins en stationnement nécessite 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m² de bureau

6- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Pour les **Habitations** collectives d'au moins 3 logements, il est exigé un espace minimal en tant qu'emplacement pour vélo de 0.75m² par logement. Il sera de préférence réalisé en rez-de-chaussée.

Pour les **Commerces et activités de services** et **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** autorisés, il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employés.

7- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

8- Traitement des parkings

Les aires de stationnement comptant au moins 10 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants.

Dans la mesure du possible, et au regard de la réglementation en vigueur, les arbres existants devront être conservés

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB7 - Desserte par les voies publiques ou privées

UB7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

UB7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article UB8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

UB8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UB8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de

traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

UB8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone UC correspond aux centres-bourgs denses des communes Rang-du-Fliers et Verton, appartenant au tripôle. Ces 2 communes apparaissent au Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme des pôles relais au sein de l'intercommunalité. Le cœur de bourg est identifié et repris dans une zone UC adaptée à la morphologie urbaine existante.

Il s'agit d'une zone urbaine dont la fonction est mixte. Les constructions existantes sont principalement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de service, d'équipements collectifs et services publics. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les communes de Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers et Verton forment le tripôle sur le territoire Sud Opalien, en cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Les enjeux en zone UC

La zone constitue le cœur de bourg des communes de Rang-du-Fliers et Verton, il est indispensable de différencier un secteur plus ancien des secteurs pavillonnaires qui se sont développés à l'échelle de communes. L'intérêt est de préserver l'identité du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits. La volonté est aussi de préserver une mixité fonctionnelle libre dans ce secteur.

Un sous-secteur UCa reprend le château de Verton et ses arrières non bâtis et non boisés.

Risques concernant la zone UC

La zone UC est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières :

La création d'établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux de toute catégorie – les exploitations agricoles classées soumises à autorisation.

- Commerce et activité de services :

- Commerce de gros
- Autres hébergements touristiques : les hébergements hôteliers répondant aux définitions de l'article 261-D 4° a) et b) du code général des impôts.
Sont toutefois admis les hébergements hôteliers s'inscrivant dans la sous-destination Logement tels qu'hébergements insolites, chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme ne relevant pas de la définition de l'article 261-D 4° b) du code général des impôts.

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Industrie

- Equipements d'intérêt collectif et services publics – Autres équipements recevant du public : Les aires de gens du voyage.

Par exception sont autorisés :

- La création d'établissements, classés ou non, à destination **Commerces et activités** (hors hébergements touristiques précités) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leurs sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité, aspect et volume.
- L'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication des établissements existants comportant des installations classées ou non à destination **Commerces et activités de services et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
- Pour les constructions à destination **Exploitation agricole existantes** : la création de nouveaux bâtiments, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication des établissements existants comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Par ailleurs, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code susvisé.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- Si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- Si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- Si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

- Les caves et sous-sols sont interdits
- Les exhaussements et affouillements sont admis s'ils sont strictement nécessaires

En outre le plan de zonage intègre une trame PPRL sur les secteurs affectés par l'aléa submersion marine, où s'imposent des prescriptions supplémentaires plus strictes. Se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Montreuillois, selon la zone dans laquelle se situe le projet de construction ou de travaux.

Article UC2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas réglementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article UC3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les règles ci-dessous distinguent les notions de construction principale, construction principale en premier rang, construction principale en deuxième rang et extension. La définition de ces notions apparaît dans le lexique annexé au présent règlement. Pour rappel :

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. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

- **Construction principale :** Elle correspond au bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou représente le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction
La construction principale peut intégrer un volume bâti constituant un complément fonctionnel (ex : garage d'une habitation en extension) et devant ainsi respecter les mêmes règles que la construction principale. Les volumes complémentaires ne sont pas inclus dans la notion de construction principale lorsqu'ils ne sont pas contigus ou n'entretiennent pas de lien fonctionnel avec cette dernière. Sont ainsi à dissocier de la construction principale l'annexe (carport, piscine...).
 - **Construction principale en premier rang :** il s'agit de la construction principale (hors annexe) implantée en première bande, directement visibles et accessibles depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
 - **Construction principale en deuxième rang :** il s'agit de la construction principale (hors annexe) située à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rang. Les constructions en premier rang et en deuxième rang sont indépendantes l'une de l'autre,

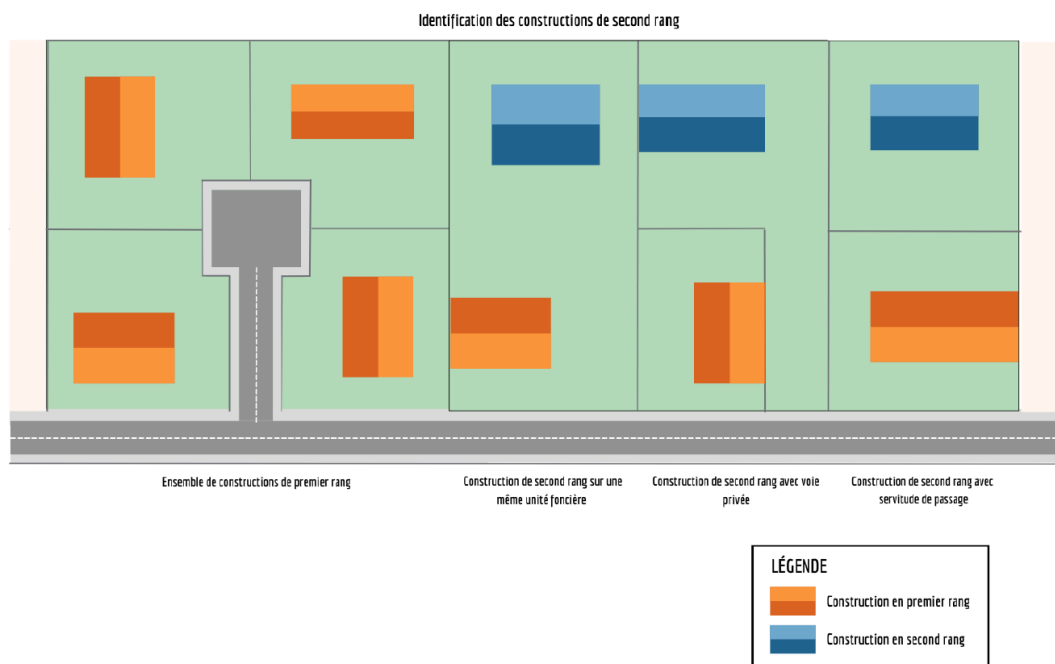


Schéma opposable

- **Extension** : correspond à un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction. En cas de travaux ne correspondant pas aux critères d'une extension, les règles relatives aux constructions nouvelles seront à prendre en compte.
- **Annexe** : Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

Nota : Il est entendu par séquence urbaine, les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voir sur une seconde voirie (notion d'îlot). La hauteur de bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. La règle est davantage qualitative que quantitative.

UC3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

L'ensemble des constructions nouvelles (principales, extensions et annexes) autorisées ne devra pas excéder 30% d'emprise au sol de l'unité foncière.

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).
- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.
- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois, les constructions principales de premier rang autorisées devront tenir compte du bâti environnant afin de préserver la cohérence du secteur ou de la séquence urbaine existante.

Les constructions principales de second rang devront avoir une hauteur maximale similaire à celle de la construction principale implantée en premier rang.

- **Dans les séquences urbaines mixtes**, les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi ou les nouvelles constructions ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport aux bâtiments présents de la séquence. Cette règle est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence.

Les garages situés dans le prolongement du bâtiment principal peuvent être édifiés en deçà de la hauteur avoisinante la plus basse sous condition de bonne intégration dans la séquence urbaine en présence.

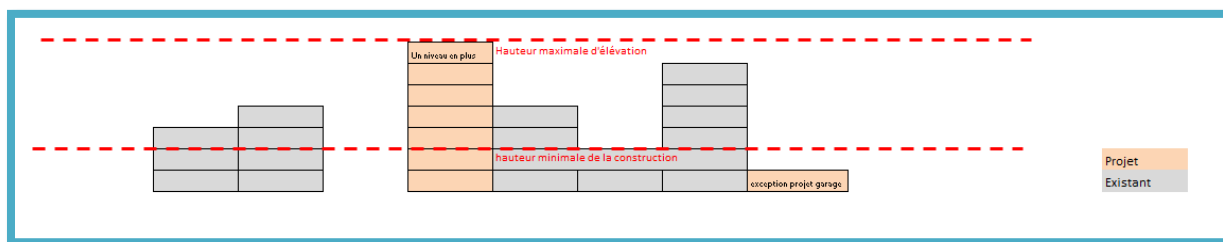


Illustration simplifiée du cas d'une construction nouvelle située dans une séquence urbaine mixte : la construction nouvelle doit s'intégrer entre les hauteurs minimum et aller jusqu'à un étage au-dessus du plus haut niveau de la séquence en présence.

- **Dans les séquences urbaines homogènes** (exemple : maisons jumelles), une hauteur supérieure est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes principales, et à condition qu'elle soit réalisée de manière concomitante avec les constructions voisines.

Exceptions :

- Exception pour les communes du tripôle : Une hauteur supérieure à celle mentionnée ci-dessus est autorisée pour les immeubles collectifs de tout type de destination (mixte ou non), la hauteur ne pouvant toutefois pas excéder le R+4. Une modulation des volumes peut être demandée afin de préserver la diversité de hauteur (jeu de volumes) constitutive de la composition urbaine communale, et pour rechercher l'intégration du projet dans la séquence urbaine.
- Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

Les constructions et travaux admis devront observer une réhausse du niveau de plancher d'au moins 0,20m par rapport au niveau de la voie ou des voies ou espace public en tenant lieu.

UC3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

Aucune construction, ainsi que des clôtures fixes, ne peuvent être édifiées :

- A moins de 5m des berges des cours d'eau identifiés non navigables ni flottantes, limité à 4m pour les clôtures, plantations et fossés ayant une fonction hydraulique avérée. Les services municipaux seront consultés.
- A moins de 10m de la limite du domaine public SNCF.

Illustration de la règle



1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1^{er} front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle
- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives à l'alignement :
 - les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;

- les balcons dans la limite de 1m de débord sur le domaine public, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir, et situés à une hauteur minimale de 3,5m ;
- les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre, sous réserve d'obtenir l'accord du gestionnaire de voirie
- les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;

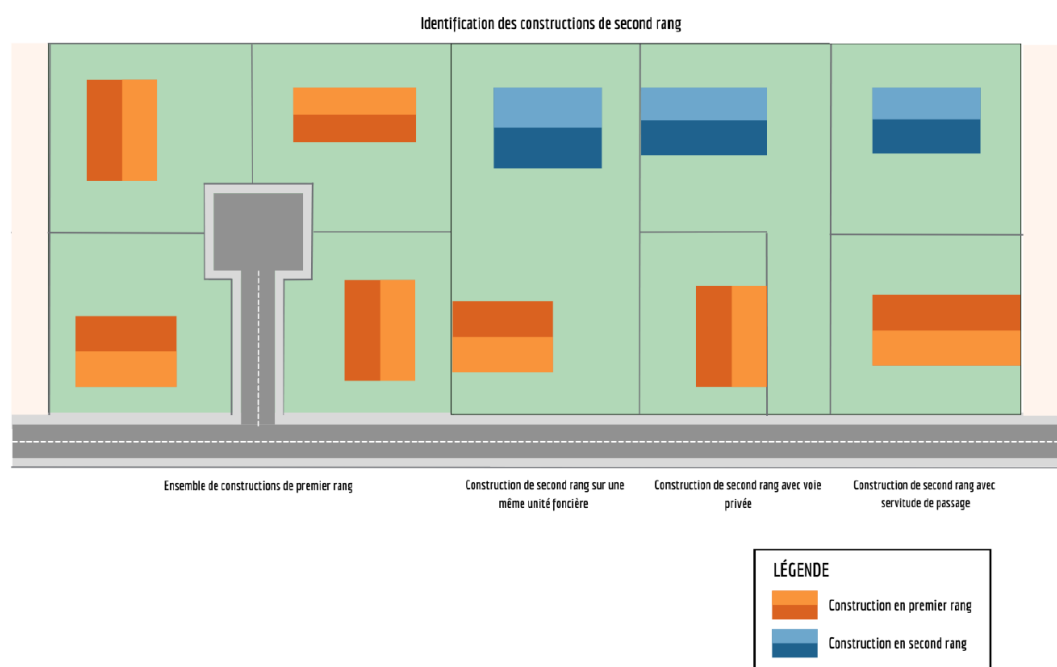


Schéma opposable

A- Pour toutes les constructions autorisées, sauf Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions principales de second rang et celles de premier rang desservies par un accès ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Toute construction principale nouvelle doit être implantée soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de la façade avant similaire aux constructions voisines environnantes de la séquence urbaine, par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte.

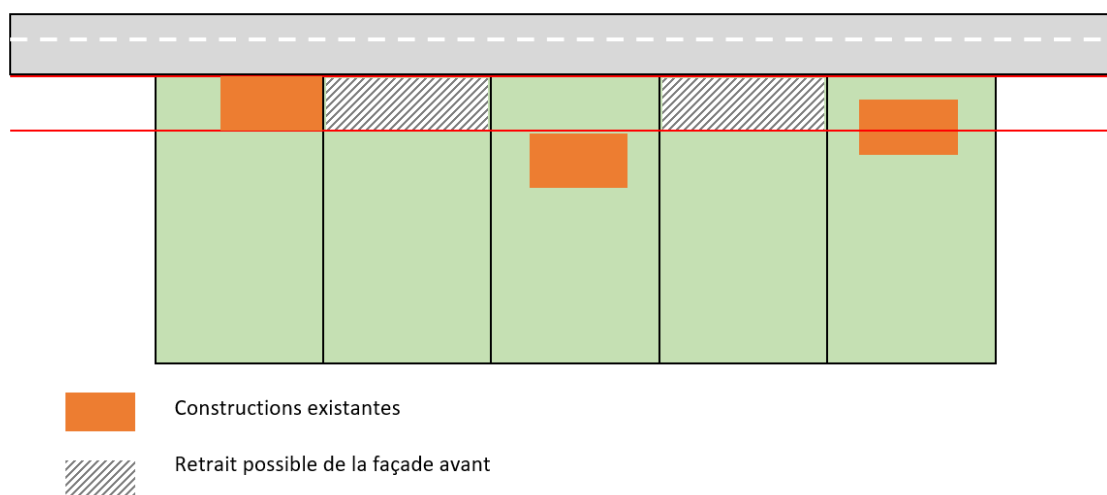


Illustration simplifiée d'une séquence urbaine mixte présentant des constructions dont le retrait par rapport aux emprises publiques n'est pas uniforme: la façade avant de la construction nouvelle doit s'intégrer entre ces minimum et maximum.

B- Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

Non règlementé.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives aux limites séparatives :

- les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
- les garde-corps ;
- les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre ;
- les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres

Le principe est que la construction doit s'implanter soit en limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement.

A- Pour les constructions en premier rang :

Sur limites séparatives

Toute construction nouvelle principale autorisée peut être édifiée le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20m à partir de la limite d'emprise des voies publiques et privées de desserte.

Au-delà de cette bande de 20m de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative, sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3.5m mesuré au point le plus élevé.

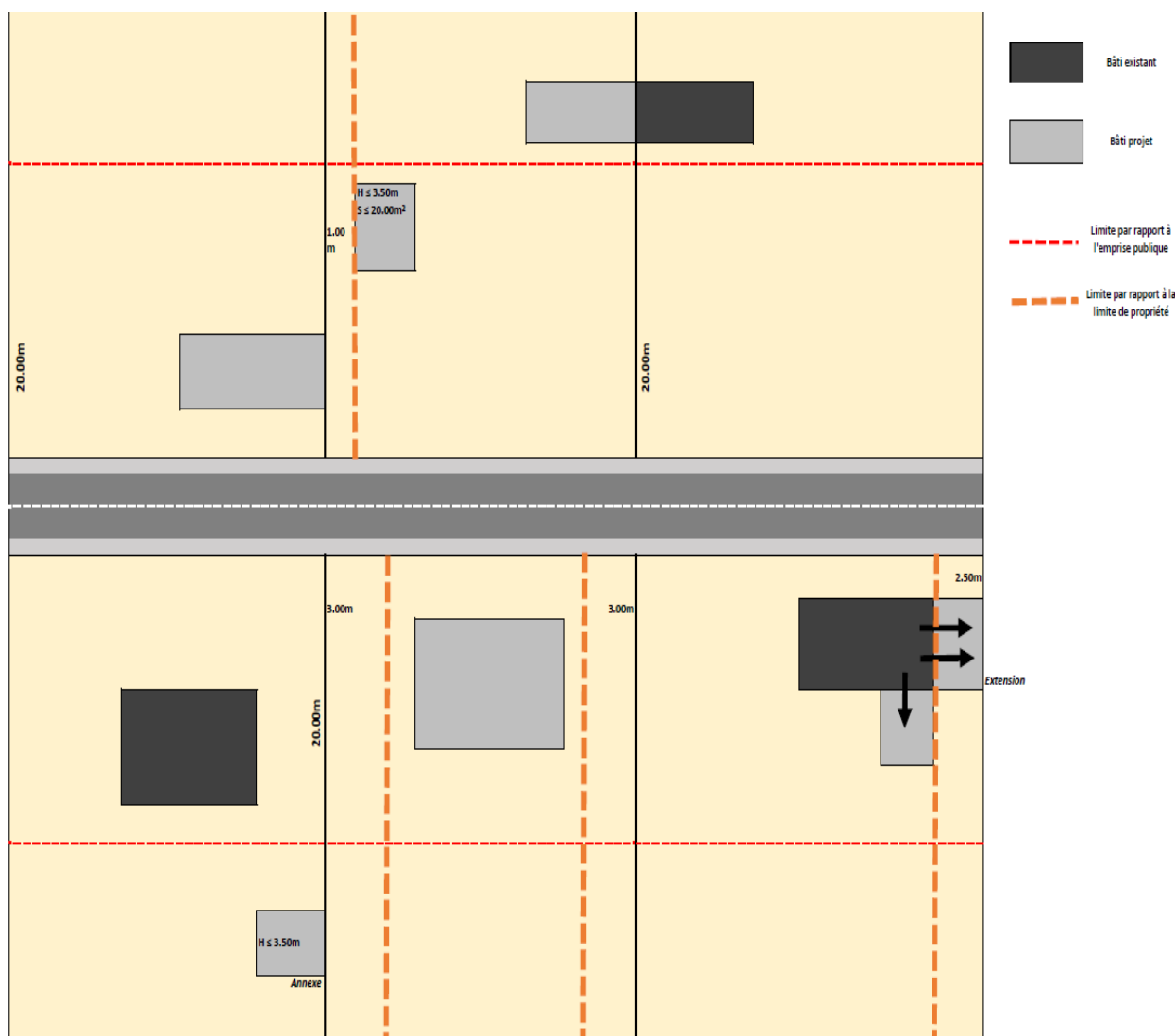


Illustration simplifiée concernant l'implantation des constructions nouvelles, annexes et extension de l'existant vis-à-vis des limites séparatives.

Des règles différentes sont admises pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés.

Implantation avec une marge de retrait

Lorsque la construction nouvelle principale autorisée ne s'implante pas en limite séparative, elle doit respecter une marge d'isolement minimale de 3m sur toute la longueur de ces limites séparatives. (cf schéma p52).

B- Pour les constructions en deuxième rang :

L'implantation devra respecter une marge de retrait minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

C- Pour les annexes :

Pour les constructions annexes de 20m² maximum d'emprise au sol et 3.5m de hauteur au faîtiage, la marge d'isolement est fixée 1m minimum. (cf schéma).

D- Exception

- En cas de construction nouvelle située à l'angle de 2 voies, la construction peut s'implanter sur les limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité en cassant l'angle ; soit s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux 2 voies.

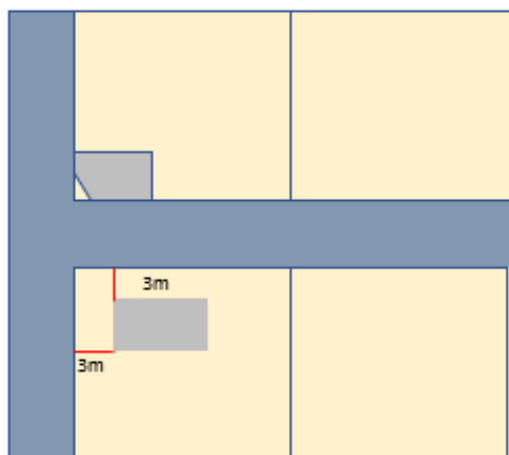


Illustration simplifiée d'implantation des constructions à l'angle de 2 voies

-Des règles différentes sont admises pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés.

- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

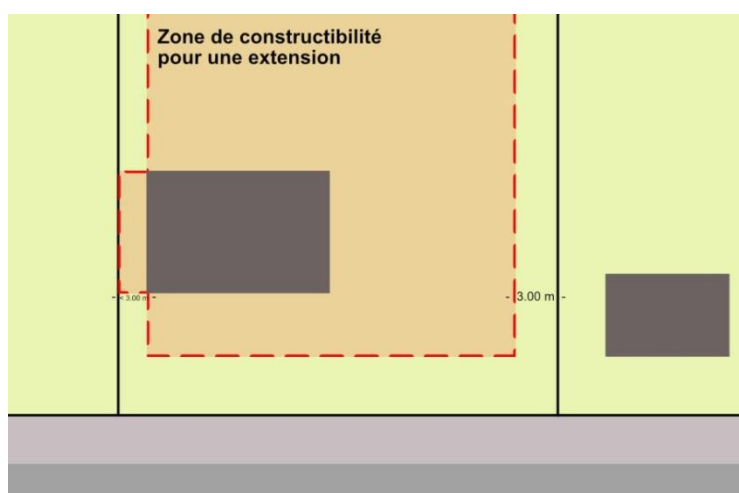


Illustration simplifiée présentant les possibilités d'extension d'une construction existante dont l'alignement de fait ne respecte pas la marge d'isolement imposée.

2- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

3- Adaptation

Lorsqu'un élément bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques et l'ordonnancement architectural de la construction existante

Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

Article UC4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :

« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

UC4.1 : Pour les constructions existantes repérées au titre du L151-19° du CU

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments).
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

L'architecture des constructions s'inscrit dans l'architecture locale.

UC4.2 : Pour les autres constructions existantes et pour les constructions nouvelles

1- Les façades des constructions principales

A - L'ASPECT

La façade (hors modénature) des constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouges) et/ou de la pierre blanche et/ou du bois et/ou béton peint (typique période de la reconstruction) et/ou enduit.

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine.

L'utilisation du bois dans la composition architecturale est autorisée pour toute ou partie des constructions principales à condition que le projet soit intégré dans le contexte bâti et paysager.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les couleurs vives
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mâts provençaux...)
- l'habillage d'un sous-bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est pros crit

B - LA COMPOSITION

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région.

La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.

Outre cette exception ci-dessus, il est interdit de modifier et/ou de supprimer :

- le rythme des rangs et travers, des vides et des pleins (insérer schéma)
- les dimensions, formes et positions des percements

C - FACADES COMMERCIALES

L'emprise des façades commerciales se limite verticalement à la hauteur du rez-de-chaussée (même si l'activité se développe sur plusieurs niveaux), définie par le niveau de plancher du 1^{er} étage.

D- LES VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

2- Les toitures des constructions principales

A - LA PENTE

Les toitures doivent soit :

- présenter un faitage principal au moins, à deux pans, dont l'inclinaison des pentes reprend pour tout ou partie de la toiture un angle de 40° minimum
- présenter une toiture terrasse de préférence végétalisée
- présenter des toitures en combles à la Mansart

Exception :

Dans le cas de projet de rénovation, réhabilitation urbaine sur des constructions avec toiture à un pan, cette dernière pourra être conservée.

B -LA COUVERTURE

Excepté les toits terrasses, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite de teinte mate (dans la gamme des rouges, noirs) de l'ardoise, ou du zinc.

Les panneaux solaires sur rue, présenteront un aspect mat et seront implantés selon le schéma ci après, sauf contraintes techniques démontrées.

exemples à adopter pour l'intégration des panneaux solaires sur les toitures



Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

C - LES OUVERTURES

Les châssis et lucarnes doivent faire l'objet d'un projet architectural, ils seront si possible de dimension plus haute que large et placés dans l'axe des fenêtres des niveaux inférieurs.

3- Les annexes et extensions

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

L'utilisation du bois est autorisée sur tout ou partie de la construction.

Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, abris de jardin, extension en bois, serres..., ne sont pas concernées par ces dispositions.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article UC5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1 - Clôtures

A- Traitement paysager des limites de zone

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront composées de haies végétales arbustives multi-espèces, suffisamment perméables pour la libre circulation de la petite faune et pour le ruissellement des eaux pluviales.

B- Pour les Habitations

Principe : Le choix de l'implantation, de la nature et de l'aspect des clôtures participe à la définition du statut de l'espace public, à l'insertion paysagère ainsi qu'au caractère d'une construction. L'intégration d'une clôture s'appuie sur une harmonie des formes, hauteurs, matériaux et couleurs présentes au sein de la séquence urbaine, sous réserve que les clôtures avoisinantes soient conformes.

- Pour les clôtures en front à rue, la hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m.
- Pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur totale ne pourra excéder 2m.

Exceptions

- La rénovation ou le prolongement des clôtures supérieures aux hauteurs admises sont autorisés à condition qu'elles répondent au principe de la règle, sous réserve que les clôtures avoisinantes soient conformes. Des clôtures d'une hauteur supérieure aux règles susmentionnées peuvent être implantées sur les parcelles limitrophes quand la séquence urbaine le justifie.
- Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%.
- À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m pour la partie pleine ou 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif ajouré permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

C- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

D- Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

Les clôtures pleines et murs bahuts sont interdits.

Devront être plantées des haies végétales en limites séparatives.

En cas de dispositifs à claire-voie, les clôtures devront être suffisamment perméables pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales afin d'éviter les inondations des terrains voisins.

E- Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

F- Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article l151-23 du code de l'urbanisme

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m, dont 0,80m pour le mur bahut.

Les clôtures doivent être transparentes, à l'exception des murs bahut.

2 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée,
- Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

3- Coefficient de biotope

En sous-secteur UCa : un coefficient de biotope fixé à 0.8 minimum doit être appliqué

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

Un coefficient de biotope fixé à 0.7 minimum doit être appliqué pour les terrains non bâtis.

Article UC6 - Stationnement

Dispositions générales

A- Nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser lesdites places de stationnement, les besoins requis en termes de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par une mutualisation des places de stationnement nécessaires dans un rayon de 50m de ladite construction. Les emplacements mutualisés ne doivent pas être affectés à d'autres constructions.

Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

B- Constructions existantes et changement de destination

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement. Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il n'y a pas d'obligation supplémentaire de stationnement en cas de :

- Création de logement en surélévation du bâti existant, avant l'approbation du PLUi

- Changement de destination d'une habitation vers une activité de commerce, ou inversement
- Démolition reconstruction dans les mêmes volumes bâtis dans les secteurs à proximité de la gare routière ou qui ne répondaient pas aux obligations mais pour constituer un front bâti continu (motifs architecturaux)

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements (médicalisé, universitaire, ...) il est exigé 1 place de stationnement pour 5 logements.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Pour les nouvelles constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour 150m² de surface de plancher.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi :

- Lorsque la surface de plancher est inférieure à 200m², les travaux d'extension n'excédant pas 50% de la superficie n'obligent pas la création d'une place de stationnement.
- Lorsque la surface de plancher est supérieure à 200m², il est exigé 1 place supplémentaire pour 100m² entamés dans le cadre de travaux d'extension.

3- Les constructions à sous destination Hébergement hôtelier autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

5- Les constructions à destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de bureau et générant des besoins en stationnement nécessite 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m² de bureau

6- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Pour les **Habitations** collectives d'au moins 3 logements, il est exigé un espace minimal en tant qu'emplacement pour vélo de 0.75m² par logement. Il sera de préférence réalisé en rez-de-chaussée.

Pour les **Commerces et activités de services** et **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** autorisés, il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employés.

7- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

8- Traitement des parkings

Les aires de stationnement comptant au moins 10 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants.

Dans la mesure du possible, et au regard de la réglementation en vigueur, les arbres existants devront être conservés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC7 - Desserte par les voies publiques ou privées

UC7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

UC7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article UC8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

UC8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UC8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de

qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

UC8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone UD est présente sur l'ensemble des communes du territoire sud opalien. Elle reprend autant des cœurs de bourgs ruraux que les secteurs pavillonnaires récents, ainsi que les zones urbanisées en périphérie du noyau historique des communes du tripôle. Les typologies et morphologies sont diversifiées.

Les constructions existantes sont principalement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de service, d'équipements. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UD reprend des espaces bâtis proches du rivage, au sens de la loi Littoral, correspondant à l'article L121-13 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le régime d'urbanisation au sein de ces espaces proches du rivage est encadré en fonction des strates desdits espaces de la commune. L'urbanisation est admise s'il s'agit d'une extension limitée et en continuité de ces espaces. La notion prégnante de caractère « limité » se mesure au regard de :

- L'importance des constructions projetées, au regard de la surface de plancher créée et du gabarit,
- La densité de l'urbanisation existante dans ce secteur,
- La destination des constructions projetées,
- Le secteur d'implantation des constructions projetées.

Les communes de Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers et Verton forment le tripôle sur le territoire Sud Opalien, en cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Les enjeux en zone UD

La zone UD est existante sur l'ensemble du territoire, elle représente un tissu urbain mixte et varié. Cette zone fait l'objet de règles souples qui permettent une aisance dans son aménagement. Pour autant il est tenu compte de l'environnement bâti immédiat qui peut conditionner certaines règles de gabarit, implantation, aspect. La volonté est aussi de préserver une mixité fonctionnelle libre dans ce secteur.

Risques concernant la zone UD

La zone UD est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

Il existe des sous-secteurs :

- UDa reprenant les constructions réalisées sur la ZAC Champ Gretz de Rang du Fliers.
- UDs identifiant les secteurs sensibles nécessitant une protection plus poussée, notamment en termes d'emprise au sol et de traitement des abords des constructions.

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable, annexé au présent règlement, s'applique en partie sur la zone.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UD1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles (hors aquaculture sur les communes littorales) et forestières**
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
- **Commerce et activité de services :**
 - Commerce de gros
 - Autres hébergements touristiques : les hébergements hôteliers répondant aux définitions de l'article 261-D 4° a) et b) du code général des impôts.
Sont toutefois admis les hébergements hôteliers s'inscrivant dans la sous-destination Logement tels qu'hébergements insolites, chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme ne relevant pas de la définition de l'article 261-D 4° b) du code général des impôts.
 - Cinéma
 - Artisanat et commerce de détail dans la mesure où il en résulte pour le voisinage des dangers et nuisances, ou une aggravation de ceux-ci. De plus sont aussi interdits ces constructions si les volumes et aspects extérieurs sont incompatibles avec les milieux environnants.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics – Autres équipements recevant du public :** Les aires de gens du voyage.

Par exception sont autorisés dans toute la zone UD :

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- La création (pour les activités aquacoles en communes littorales), l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication des établissements existants comportant des installations classées ou non à destination **Exploitation agricole, Commerces et activités de services** (dont les hébergements hôteliers et touristiques) et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, dans la mesure où ils satisfont à la

règlementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- les activités d'élevage équestre et canin ou pensions pour équidés et canidés dans la mesure où elles ne relèvent pas du régime des installations classées.

Par précision, en sous-secteur UDa sont en plus autorisés :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissements de santé, d'action sociale et d'enseignement, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les constructions destinées à l'activité hospitalière, développement et recherche du médical et para médical,
- Les constructions destinées à l'enseignement et la formation des domaines de la santé, médicale et paramédicale,
- Les équipements et installations publics d'intérêt collectif.

Par ailleurs, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code susvisé.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- Si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- Si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- Si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

- Les caves et sous-sols sont interdits
- Les exhaussements et affouillements sont admis s'ils sont strictement nécessaires

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

Article UD2 - Mixité fonctionnelle et sociale

En secteur UDr : la programmation devra comprendre un minimum de 30% de logements locatifs aidés.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas réglementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article UD3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant dans lequel elle s'intègre.

Pour les règles d'implantation et la hauteur par rapport au sol naturel, se reporter au règlement du PPRL du Montreuillois, pour les secteurs concernés.

Les règles ci-dessous distinguent les notions de construction principale, construction principale en premier rang, construction principale en deuxième rang et extension. La définition de ces notions apparaît dans le lexique annexé au présent règlement. Pour rappel :

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. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

- **Construction principale** : Elle correspond au bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou représente le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction

La construction principale peut intégrer un volume bâti constituant un complément fonctionnel (ex : garage d'une habitation en extension) et devant ainsi respecter les mêmes règles que la construction principale. Les volumes complémentaires ne sont pas inclus dans la notion de construction principale lorsqu'ils ne sont pas contigus ou n'entretiennent pas de lien fonctionnel avec cette dernière. Sont ainsi à dissocier de la construction principale l'annexe (carport, piscine...).

- **Construction principale en premier rang** : il s'agit de la construction principale (hors annexe) implantée en première bande, directement visibles et accessibles depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- **Construction principale en deuxième rang** : il s'agit de la construction principale (hors annexe) située à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rang. Les constructions en premier rang et en deuxième rang sont indépendantes l'une de l'autre,

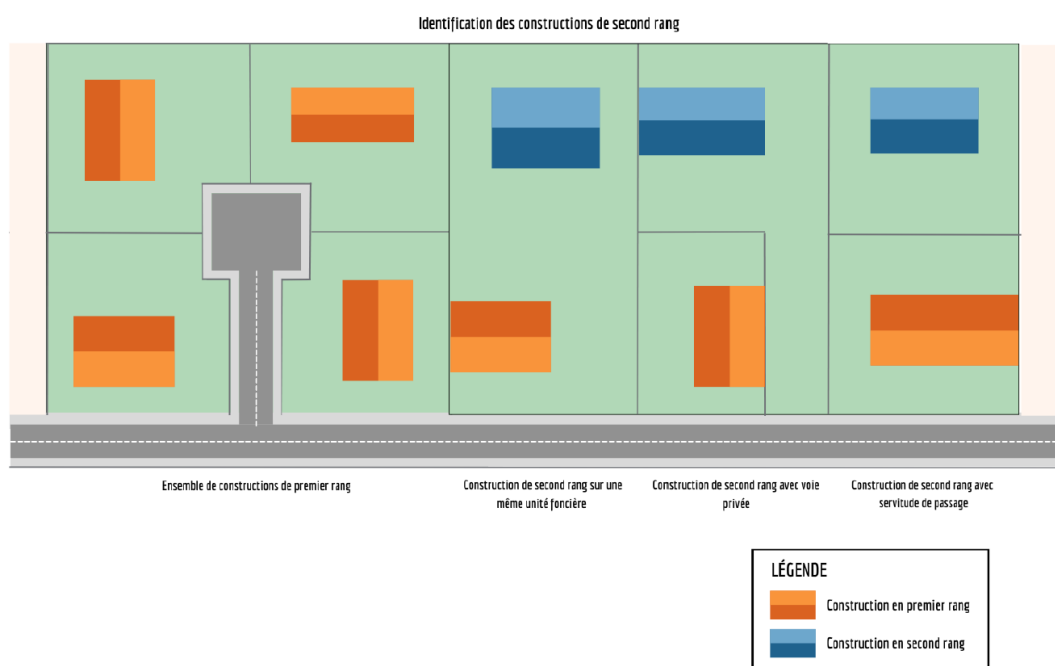


Schéma opposable

- **Extension** : correspond à un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction. En cas de travaux ne correspondant pas aux critères d'une extension, les règles relatives aux constructions nouvelles seront à prendre en compte.

- **Annexe** : Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

Nota : Il est entendu par séquence urbaine, les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voir sur une seconde voirie (notion d'îlot). La hauteur de bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. La règle est davantage qualitative que quantitative.

UD3.1 : Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

- L'ensemble des constructions nouvelles (principales, extensions et annexes) autorisées ne devra pas excéder 30% d'emprise au sol de l'unité foncière.
- Les constructions et travaux admis devront observer une réhausse du niveau de plancher d'au moins 0,20m par rapport au niveau de la voie ou des voies ou espace public en tenant lieu.

1- Emprise au sol

En sous-secteur UD3

L'ensemble des constructions nouvelles (principales, extensions et annexes) autorisées ne devront pas excéder 30% d'emprise au sol de l'unité foncière.

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).
- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.
- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

A - Pour les Habitations, Commerces et activités de services autorisés et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire autorisés

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois, les constructions autorisées, devront tenir compte du bâti environnant afin de préserver la cohérence du secteur ou de la séquence urbaine existante.

Les constructions principales de second rang devront avoir une hauteur maximale similaire à celle de la construction principale implantée en premier rang.

- **Dans les séquences urbaines mixtes**, les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport aux bâtiments présents de la séquence. La même règle s'applique aux nouvelles constructions (uniquement dans les secteurs pavillonnaires du tripôle).

Les garages situés dans le prolongement du bâtiment principal peuvent être édifiés en deçà de la hauteur avoisinante la plus basse sous condition de bonne intégration dans la séquence urbaine en présence.

La mise en œuvre des règles précitées est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence.

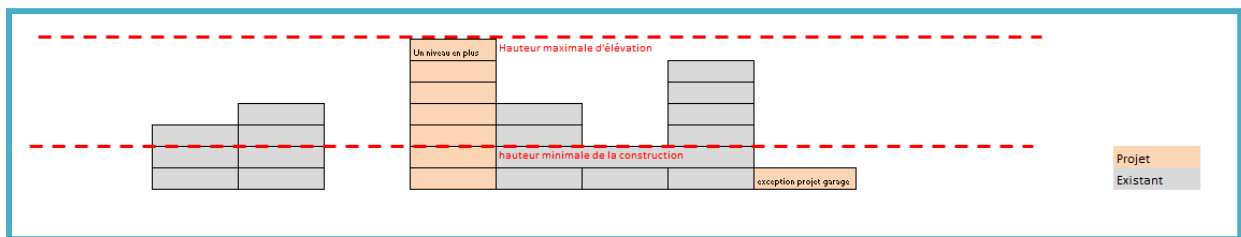


Illustration simplifiée du cas d'une construction nouvelle située dans une séquence urbaine mixte : la construction nouvelle doit s'intégrer entre les hauteurs minimum et aller jusqu'à un étage au-dessus du plus haut niveau de la séquence en présence.

- **Dans les séquences urbaines homogènes** (exemple : maisons jumelles), une hauteur supérieure est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes principales, et à condition qu'elle soit réalisée de manière concomitante avec les constructions voisines.
- La hauteur des annexes aux constructions principales à destination Habitation est fixée à 3.5m au faîtage maximal.

Exception pour les communes du tripôle :

Une hauteur supérieure à celle mentionnée ci-dessus est autorisée pour les immeubles collectifs de tout type de destination (mixte ou non), la hauteur ne pouvant toutefois pas excéder le R+4.

Une modulation des volumes peut être demandée afin de préserver la diversité de hauteur (jeu de volumes) constitutive de la composition urbaine communale, et pour rechercher l'intégration du projet dans la séquence urbaine.

B- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

Non règlementé

Dispositions complémentaires dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral

Dans les Espaces Proches du Rivage, la volumétrie des constructions est mesurée de manière à permettre une urbanisation en extension limitée, conformément aux dispositions de la loi Littoral et au vu des objectifs fixés par le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Hauteur des constructions

En sus des dispositions générales d'emprise au sol et de hauteur, dans les secteurs UD situés dans les espaces proches du rivage, figurés au plan de zonage annexé transcrivant la loi Littoral :

- La hauteur de toute construction nouvelle autorisée devra s'inscrire dans le gabarit des bâtiments environnants existants, dans la limite de R+2+attiques ou R+2+combles maximum.
- Les travaux portant sur l'extension verticale d'une construction existante ne peuvent porter la hauteur de ladite construction au-delà de R+2+attiques ou R+2+combles
- La hauteur de toute construction nouvelle autorisée est limitée au maximum à un niveau habitable supplémentaire par rapport aux bâtiments avoisinants de la séquence urbaine en place.

La hauteur des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 3.5m au faîtage maximal.

En secteur de PPRL

Pour tout type de destination autorisée, un dépassement de la hauteur maximale est admis lorsqu'il se justifie par une nécessaire rehausse du point de la construction le plus bas, en secteur concerné par un risque d'inondation par submersion marine.

UD3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

Aucune construction, ainsi que des clôtures fixes, ne peuvent être édifiées :

- A moins de 5m des berges des cours d'eau identifiés non navigables ni flottantes, limité à 4m pour les clôtures, plantations et fossés ayant une fonction hydraulique avérée. Les services municipaux seront consultés.
- A moins de 10m de la limite du domaine public SNCF.

Illustration de la règle



1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1^{er} front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle.
- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives à l'alignement :
 - les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;
 - les balcons dans la limite de 1m de débord sur le domaine public, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir, et situés à une hauteur minimale de 3,5m ;
 - les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre, sous réserve obtenir l'accord du gestionnaire de voirie
 - les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;

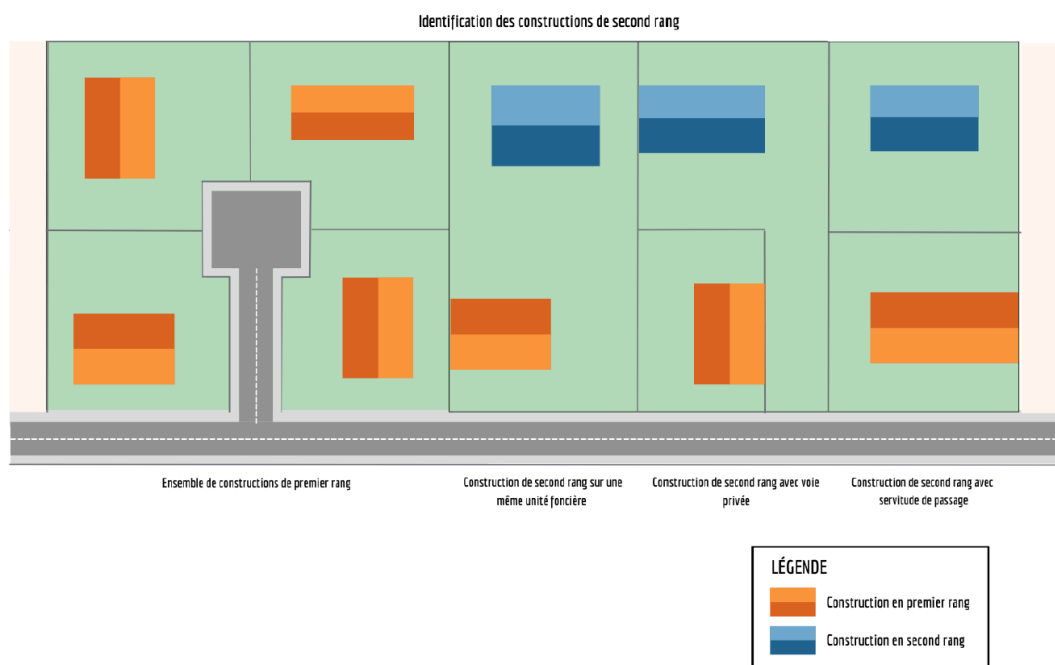


Schéma opposable

Principe :

Toute construction nouvelle est librement implantée. Il devra toutefois être pris en compte le cadre bâti environnant immédiat afin d'assurer une insertion de manière harmonieuse.

Exceptions :

- Dans les secteurs bâtis où les constructions présentent une implantation identique, la construction nouvelle devra être réalisée dans le prolongement des constructions voisines existantes de la séquence. Les alignements actuels de fait, caractéristiques de l'urbanisme local seront, dans tous les cas possibles, conservés.

- Ainsi les travaux d'extension et d'annexes portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans les séquences homogènes, ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport aux emprises publiques. L'objet est de préserver la continuité et l'homogénéité du cadre bâti existant.
Une dérogation est admise dans le cadre de travaux d'isolation extérieure.
- Dans le cas de la construction nouvelle située à l'angle de 2 voies, la construction peut s'implanter sur les limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité en cassant l'angle ; soit s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux 2 voies.

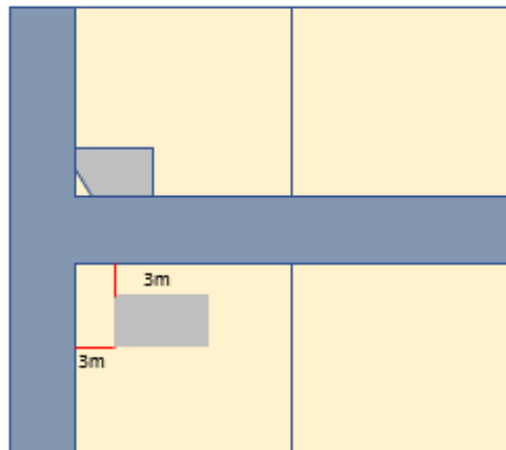


Illustration simplifiée d'implantation des constructions à l'angle de 2 voies

- Par exception, sont autorisés les travaux visant une isolation thermique en saillie sur le domaine public dans la limite de 20cm d'épaisseur et sans gêne pour la circulation.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives aux limites séparatives :

- les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
- les garde-corps ;
- les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre ;
- les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres

Pour les constructions en premier rang :

- Les constructions autorisées peuvent s'implanter librement en limite séparative ou respecter une marge d'isolement.
- Lorsque la construction nouvelle principale autorisée ne s'implante pas en limite séparative, elle doit respecter une marge d'isolement minimale de 3m sur toute la longueur de ces limites séparatives.

Pour les constructions en deuxième rang :

L'implantation devra respecter une marge de retrait minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes :

Pour les constructions annexes de 20m² maximum d'emprise au sol et 3.5m de hauteur au faîtage, la marge d'isolement est fixée 1m minimum.

Exception :

- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisés ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

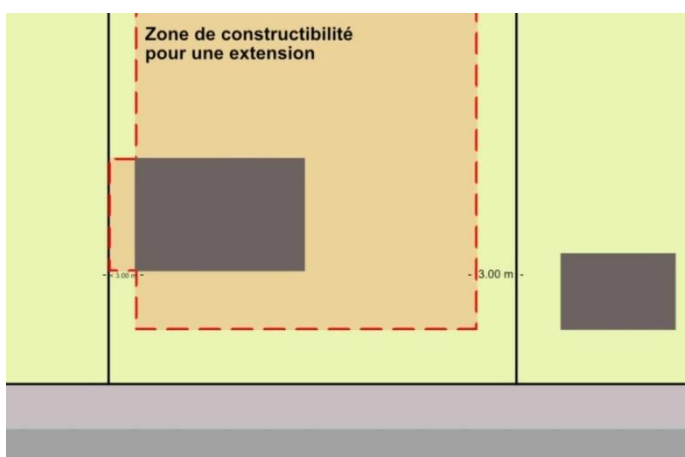


Illustration simplifiée présentant les possibilités d'extension d'une construction existante dont l'alignement de fait ne respecte pas la marge d'isolement imposée.

- Des règles différentes sont admises pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4- Adaptation

Lorsqu'un élément bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques et l'ordonnancement architectural de la construction existante

Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

Article UD4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :

« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

UD4.1 : En site patrimonial remarquable

La ville de Berck a approuvé sur son territoire un Site Patrimonial Remarquable en décembre 2016. Une partie de la zone UD est concernée par les dispositions réglementaires du site patrimonial remarquable.

Ainsi tout projet implanté dans la zone doit respecter ledit règlement annexé au présent PLUI.

Dans tous les cas les dispositions de ce dernier prévalent sur celles du PLU.

UD4.2 : Pour les constructions existantes repérées au titre du L151-19° du CU

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments).
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

UD4.3 : Pour les autres constructions existantes et nouvelles

1- Les façades des constructions principales

A- L'ASPECT

La façade (hors modénature) des constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouges) et/ou de la pierre blanche et/ou du bois et/ou béton peint (typique période de la reconstruction) et/ou enduit, silex.

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement. Les couleurs vives sont autorisées pour des éléments décoratifs ponctuels de la construction (exemple : huisseries, volets, parties de mur...).

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine.

L'utilisation du bois dans la composition architecturale est autorisée pour toute ou partie des constructions principales à condition que le projet soit intégré dans le contexte bâti et paysager.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mâts provençaux...)
- l'habillage d'un sous-bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est pros crit

B- LA COMPOSITION

Non règlementé

C- LES VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

2- Les toitures des constructions principales

A- LA PENTE

Non règlementée.

B- LA COUVERTURE

Excepté les toits terrasses, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite de teinte mate (dans la gamme des rouges, noirs) de l'ardoise, ou du zinc.

Les panneaux solaires sur rue, présenteront un aspect mat et seront implantés selon le schéma ci-après

exemples à adopter pour l'intégration des panneaux solaires sur les toitures



Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

C- LES OUVERTURES

Non règlementé

3- Les annexes et extensions

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

- soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).
- soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

L'utilisation du bois est autorisée sur tout ou partie de la construction.

Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, abris de jardin, extension en bois, serres..., ne sont pas concernées par ces dispositions.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article UD5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôtures

En secteur UDa, les clôtures ne sont pas réglementées.

A- Traitement paysager des limites de zone

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront composées de haies végétales arbustives multi-espèces, suffisamment perméables pour la libre circulation de la petite faune et pour le ruissellement des eaux pluviales.

B- Pour les Habitations

Principe :

Le choix de l'implantation, de la nature et de l'aspect des clôtures participe à la définition du statut de l'espace public, à l'insertion paysagère ainsi qu'au caractère d'une construction. L'intégration d'une clôture s'appuie sur une harmonie des formes, hauteurs, matériaux et couleurs présentes au sein de la séquence urbaine, sous réserve que les clôtures avoisinantes soient conformes.

- Pour les clôtures en front à rue, la hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m.
- Pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur totale ne pourra excéder 2m.

Exceptions :

- La rénovation ou le prolongement des clôtures supérieures aux hauteurs admises sont autorisés à condition qu'elles répondent au principe de la règle, sous réserve que les clôtures avoisinantes soient conformes. Des clôtures d'une hauteur supérieure aux règles susmentionnées peuvent être implantées sur les parcelles limitrophes quand la séquence urbaine le justifie.

- Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%.
- À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m pour la partie pleine ou 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif ajouré permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

C- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

D- Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide »

Les clôtures pleines et murs bahuts sont interdits.

Devront être plantées des haies végétales en limites séparatives.

En cas de dispositifs à claire-voie, les clôtures devront être suffisamment perméables pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales afin d'éviter les inondations des terrains voisins.

E- Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

F- Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m, dont 0,80m pour le mur bahut.

Les clôtures doivent être transparentes, à l'exception des murs bahut.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée,
- Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope correspond à la détermination d'une surface éco aménageable par rapport à l'unité foncière.

Un coefficient de biotope fixé à 0.5 minimum doit être appliqué. Ce coefficient est abaissé à 0.3 pour les parcelles dont la superficie est inférieure ou égale à 500m².

En sous-secteur UD_s : un coefficient de biotope de 0.7 minimum doit être appliqué

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

Un coefficient de biotope fixé à 0.7 minimum doit être appliqué pour les terrains non bâtis.

Coefficient	valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface
	0,0	Surfaces imperméables Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	0,5	Surfaces semi-ouvertes revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	0,7	Espaces verts sur dalle Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	1,0	Espaces verts en pleine terre Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	0,5	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	0,7	Planter la toiture Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface afin de valoriser l'utilisation de certains matériaux :

Article UD6 - Stationnement

En secteur UD_a, le stationnement n'est pas réglementé.

Dispositions générales

A- Nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser lesdites places de stationnement, les besoins requis en termes de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par une mutualisation des places de stationnement nécessaires dans un rayon de 100m de ladite construction. Les emplacements mutualisés ne doivent pas être affectés à d'autres constructions.

Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

B- Constructions existantes et changement de destination

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement. Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il n'y a pas d'obligation supplémentaire de stationnement en cas de :

- Création de logement en surélévation du bâti existant, avant l'approbation du PLUi
- Changement de destination d'une habitation vers une activité de commerce, ou inversement
- Démolition reconstruction dans les mêmes volumes bâtis dans les secteurs à proximité de la gare routière ou qui ne répondaient pas aux obligations mais pour constituer un front bâti continu (motifs architecturaux)

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements (médicalisé, universitaire, ...) il est exigé 1 place de stationnement pour 5 logements.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Pour les nouvelles constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, il est exigé 1 place supplémentaire pour 50m² entamés dans le cadre de travaux d'extension.

4- Les constructions à sous destination Hébergement hôtelier autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel.

5- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

6- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Pour les **Habitations** collectives d'au moins 3 logements, il est exigé un espace minimal en tant qu'emplacement pour vélo de 0.75m² par logement. Il sera de préférence réalisé en rez-de-chaussée.

Pour les **Commerces et activités de services** autorisés, il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employés.

7- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

8- Traitement des parkings

Les aires de stationnement comptant au moins 10 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants.

Dans la mesure du possible, et au regard de la réglementation en vigueur, les arbres existants devront être conservés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UD7 - Desserte par les voies publiques ou privées

UD7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

UD7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article UD8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

UD8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UD8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

UD8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone UE reprend les secteurs d'activités économiques, artisanales, industrielles importantes : il s'agit d'une zone à vocation uniquement économique. La délimitation reprend les secteurs d'activités existants et grandes surfaces qui se dissocient des zones urbaines par leur volumétrie, leur gabarit, leur aspect extérieur, le stationnement nécessaire, ne constituant pas d'activité présente ou de proximité.

La zone UE peut reprendre ou admettre toutes constructions liées aux activités autorisées.

Les communes de Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers et Verton forment le tripôle sur le territoire Sud Opalien, en cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Les enjeux en zone UE

Les zones UE permettent le développement économique et de l'emploi sur le territoire sud opalien, l'intérêt étant de préserver les activités déjà en place, mais aussi en accueillir de nouvelles. Ce secteur spécifiquement dédié à l'économie est gage d'une protection fonctionnelle des zones identifiées telles quelles.

Risques concernant la zone UE

La zone UE est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

Un sous-secteur UEn reprend les activités économiques générant des nuisances de par leur fonctionnement normal, étant classées au titre des installations classées.

Un sous-secteurs UEa reprend les activités économiques en cours de réalisation de la ZAC du Champ Gretz sur les communes de Rang du Fliers et de Verton.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Sont seules autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Commerces et activités de services** - artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que ces activités ne soient pas classées et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** - industrie, entrepôt, bureaux sous réserve que ces activités ne soient pas classées et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées.

- **Habitation - Logement** : Sont autorisés uniquement les travaux d'extension limités et la création d'une annexe mesurée pour l'existant.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, ...)

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En sous-secteurs UEa

Sont autorisés en sus les activités avec nuisances et installations classées, ainsi que les activités touristiques et de loisirs.

En sous-secteurs UEn

Sont autorisés en sus les activités avec nuisances et installations classées.

En outre le plan de zonage intègre une trame PPRL sur les secteurs affectés par l'aléa submersion marine, où s'imposent des prescriptions supplémentaires plus strictes. Se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Montreuillois, selon la zone dans laquelle se situe le projet de construction ou de travaux.

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

Article UE2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas réglementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article UE3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant dans lequel elle s'intègre.

Pour les règles d'implantation et la hauteur par rapport au sol naturel, se reporter au règlement du PPRL du Montreuillois, pour les secteurs concernés.

UE3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

- Habitation :

- L'extension des habitations existantes qui ne constituent pas un logement de fonction d'une activité en place, dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'approbation de la modification du PLUI
- La construction d'annexe aux constructions à destination Habitation existantes, à la date d'approbation de la modification du PLUI, sous réserve d'une surface maximale de 40m² d'emprise au sol.

Non réglementé pour les autres destinations.

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).

- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.

- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur maximale est de 12m au faitage.
En secteur UEa : Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur n'est pas réglementée.
- La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées est fixée à rez de chaussée maximum avec comble aménageable (R+c).
La hauteur des annexes aux constructions est fixée à 3.5m au faitage.
- En cas de travaux d'extension portant sur une construction à destination Habitation, la hauteur est limitée à celle de la construction principale existante.
En cas de création d'une annexe à la construction principale existante, la hauteur est limitée à 3m au faitage.

UE3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives à l'alignement :
 - les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;
 - les balcons dans la limite de 1m de débord sur le domaine public, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir, et situés à une hauteur minimale de 3,5m ;
 - les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre, sous réserve d'obtenir l'accord du gestionnaire de voirie
 - les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;
- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.
Par exception les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, peuvent s'implanter librement.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** ne peuvent porter le retrait par rapport à l'alignement à moins de 5m.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées peuvent s'implanter librement.

En secteur UEa : un retrait minimal de 4m par rapport à la trame verte identifiée sur le plan d'aménagement de la ZAC Champ Gretz.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives aux limites séparatives :

- les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
- les garde-corps ;
- les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre ;
- les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 4m.
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** ne peuvent porter la marge d'isolement, dans le cas où la construction n'est pas implantée sur limite séparative, en deçà de 4m.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement de 3m minimum.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toutes les constructions autorisées, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

4- Adaptation

Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

Article UE4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Les façades

Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)

- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit

2- Les toitures

Les panneaux solaires sur rue, présenteront un aspect mat.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

3- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article UE5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôtures

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines, à dispositif à claire-voie ou végétales. La hauteur maximale est fixée à 2m.

En secteur UEn, la hauteur maximale des clôtures pleines, à claires-voies ou végétales est de 2.5m.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m, dont 0,80m pour le mur bahut.
Les clôtures doivent être transparentes, à l'exception des murs bahut.

Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée, Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

Article UE6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement.

Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

En secteur UEa : le stationnement n'est pas réglementé.

1- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de restauration accessible au public générant des besoins en stationnement correspondent aux règles imposées ci-dessus.

2- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

3- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employés.

4- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

5- Traitement des parkings

Les aires de stationnement supérieures à 15 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants. Dans la mesure du possible, et au regard de la réglementation en vigueur, les arbres existants devront être conservés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE7 - Desserte par les voies publiques ou privées

UE7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

UE7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article UE8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

UE8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UE8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

UE8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone UM reprend les principaux équipements de Santé, de formation médicale et para médicale présents à Berck-sur-Mer et Rang-du-Fliers.

Il s'agit d'une zone urbaine dont la fonction principale de Santé est spécifiquement soulignée. Les constructions en place présentent un gabarit et une volumétrie importante, elles nécessitent une dissociation par rapport aux autres zones urbaines. Sont repris évidemment les établissements hospitaliers, mais aussi les établissements d'enseignement liés au domaine de la Santé, médical et para médical. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les communes de Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers et Verton forment le tripôle sur le territoire Sud Opalien, en cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Les enjeux en zone UM

Le domaine de la Santé est très important sur le territoire, l'activité hospitalière fait partie de l'histoire du territoire, notamment celle de Berck-sur-Mer. Ces activités concourent au dynamisme économique et de l'emploi du territoire sud opalien, générant une indéniable attractivité, autant chez les actifs qui viennent y travailler, les étudiants qui y font leurs études, mais aussi les patients grâce à la renommée des établissements. Cette zone UM traduit l'importance de ces équipements et garantit un développement adapté aux constructions et leur pérennité.

A Berck-sur-Mer, les zones UM sont situées dans les Espaces Proches du Rivage. Conformément aux dispositions de la loi Littoral, les constructions dans ce secteur doivent faire l'objet d'une extension limitée, prévue dans le règlement de la présente zone UM.

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable, annexé au présent règlement, s'applique en partie sur la zone.

Risques concernant la zone UM

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de

déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UM1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Sont seules autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissements de santé, d'action sociale et d'enseignement, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les constructions destinées à l'activité hospitalière, développement et recherche du médical et para médical,
- Les constructions destinées à l'enseignement et la formation des domaines de la santé, médicale et paramédicale,
- Les équipements et installations publics d'intérêt collectif.

- **Habitation – Hébergement** : Les constructions destinées à l'hébergement s'inscrivant en complément du séjour hospitalier (résidences, foyers),

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées.

- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, ...).

Sont autorisés sous condition :

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Article UM2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas réglementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article UM3 - Volumétrie et implantation des constructions

UM3.1 : Emprise au sol et hauteur

Non réglementé

Dispositions particulières dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral

Dans les Espaces Proches du Rivage, la volumétrie des constructions est mesurée de manière à permettre une urbanisation en extension limitée, conformément aux dispositions de la loi Littoral et au vu des objectifs fixés par le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

1- Emprise au sol

Non réglementée

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).

- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.

- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

- Pour les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics**, sous destination Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et constructions à sous-destination Hébergement liées aux activités des constructions principales, notamment au cadre médical, la hauteur maximale est fixée à 4 étages sur rez-de-chaussée (R+3+attiques ou R+3+combles).
- Les travaux portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics**, sous destination Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ne peuvent porter la hauteur de la construction au-delà de la hauteur maximale fixée à 4 étages sur rez-de-chaussée (R+3+attiques ou R+3+combles).
Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes dépassant 3 étages sur rez-de-chaussée, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent pas augmenter davantage la hauteur existante de fait.
- La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées n'est pas réglementée.
- La hauteur des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

UM3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives à l'alignement :

- les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;
 - les balcons dans la limite de 1m de débord sur le domaine public, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir, et situés à une hauteur minimale de 3,5m ;
 - les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre / idem accord gestionnaire ;
 - les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;
-
- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** et **Habitation** doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.
Par exception les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, peuvent s'implanter librement.
 - Les constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées doivent s'implanter avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.
 - Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** et **Habitation** ne peuvent porter le retrait par rapport à l'alignement à moins de 5m lorsque la construction existante est implantée en retrait.
 - Les travaux d'extension portant sur les constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées ne peuvent porter le retrait par rapport à l'alignement à moins de 5m.
 - Les constructions annexes doivent s'implanter avec un recul au moins égal à celui des constructions principales auxquelles elles sont rattachées.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives aux limites séparatives :

- les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;
 - les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre ;
 - les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres
-
- Les constructions autorisées peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 4m.
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** ne peuvent porter la marge d'isolement, dans le cas où la construction n'est pas implantée sur limite séparative, en deçà de 4m.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement de 4m minimum.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4- Adaptation

Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

Article UM4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UM4.1 : En site patrimonial remarquable

La zone UM est concernée en partie par les dispositions réglementaires du site patrimonial remarquable.
Ainsi tout projet implanté dans la zone doit respecter le dit règlement annexé au présent PLUi.
Dans tous les cas les dispositions de ce dernier prévalent sur celles du PLU.

UM4.2 : Hors site patrimonial remarquable

1- Les façades

Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est pros crit

2- Les toitures

Les panneaux solaires sur rue, présenteront un aspect mat.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

3- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article UM5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôtures

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines, à dispositif à claire-voie ou végétales. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m, dont 0,80m pour le mur bahut.
Les clôtures doivent être transparentes, à l'exception des murs bahut.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée,
- Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

Article UM6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacement est déterminé selon les besoins induits par l'équipement.

Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

1- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

2- Traitement des parkings

Les aires de stationnement supérieures à 15 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants. Dans la mesure du possible, et au regard de la réglementation en vigueur, les arbres existants devront être conservés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UM7 - Desserte par les voies publiques ou privées

UA7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

UM7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article UM8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

UM8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UM8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

UM8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

Les zones UT correspondent aux zones d'hébergement touristique, localisées au sein de la trame bâtie ou en bordure de celle-ci.

Il s'agit de zones urbaines dont la fonction est uniquement à destination touristique, englobant ainsi l'emprise de l'activité existante.

Les communes de Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers et Verton forment le tripôle sur le territoire Sud Opalien, en cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Les enjeux en zone UT

L'activité touristique est prégnante sur le territoire sud opalien, constituant l'axe d'attractivité majeur. Les activités d'hôtellerie de plein air sont très présentes et font à ce titre l'objet d'une délimitation spécifique qui permet d'encadrer précisément celles-ci et leur assurer un développement et une pérennité certaine. Le zonage UT doit permettre au tourisme de conserver son leadership en tant que vecteur d'économie et d'attractivité.

Risques concernant la zone UT

La zone UT est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UT1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Sont seules autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Commerce et activité de services** - Autres hébergements touristiques, y compris :

- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de stationnement de caravanes/mobil homes, camping-car ..., les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité principale
- Les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques.

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, ...)

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En outre le plan de zonage intègre une trame PPRL sur les secteurs affectés par l'aléa submersion marine, où s'imposent des prescriptions supplémentaires plus strictes. Se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Montreuillois, selon la zone dans laquelle se situe le projet de construction ou de travaux.

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

Article UT2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article UT3 - Volumétrie et implantation des constructions

Pour les règles d'implantation et la hauteur par rapport au sol naturel, se reporter au règlement du PPRL du Montreuillois, pour les secteurs concernés.

UT3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non règlementé

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).

- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.

- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services et Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur est fixée à 8m au faîtage.
Un dépassement de la hauteur fixée doit être justifié par des raisons fonctionnelles.
- Les équipements mobiliers à usage de loisirs (toboggan, mur d'escalade, etc) ne sont pas réglementés
- La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées et des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

UT3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

Non règlementé

Article UT4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'architecture locale devra être prise en compte dans la composition des constructions afin de garantir une intégration cohérente dans l'environnement urbain.

1- Les façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)

- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériau est proscrit

2- Les toitures

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article UT5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôtures

Il est possible d'implanter des clôtures, elles pourront être pleines ou à claire voie et devront obligatoirement être doublées d'une haie. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m, dont 0,80m pour le mur bahut.
Les clôtures doivent être transparentes, à l'exception des murs bahut.

Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée,
- Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

Article UT6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

1- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Il doit être prévu un nombre d'emplacement de vélo équivalent à 30% de la capacité totale de réception des hébergements hôteliers de plein air.

2- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

3- Traitement des parkings

Les aires de stationnement supérieures à 15 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants. Dans la mesure du possible, et au regard de la réglementation en vigueur, les arbres existants devront être conservés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UT7 - Desserte par les voies publiques ou privées

UT7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

UT7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article UT8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

UT8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UT8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

UT8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UAL

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone UAL délimite une partie des secteurs à vocation sportive et de loisirs. Les zones reprennent les différentes activités recensées sur le territoire. Il s'agit d'une zone urbaine dont la fonction est ciblée et différenciée des autres secteurs urbains, mixtes ou spécifiques.

Les communes de Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers et Verton forment le tripôle sur le territoire Sud Opalien, en cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Les enjeux en zone UAL

Les zones UAL marquent les zones spécifiques relatives aux activités de loisirs, présentes sur le territoire sud opalien. Ces activités participent grandement à l'attractivité du territoire et la mise en valeur de ses paysages et ses spécificités. Une telle zone se veut garante dans la préservation et le développement des équipements déjà en place, voir permettre de nouvelles activités innovantes.

Risques concernant la zone UAL

La zone UAL est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UAL1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Seules sont autorisées les constructions liées à l'activité principale à vocation culturelle, sportive et de loisirs, ainsi que les activités de ventes et de prestations de services, à destination ou sous destination :

- **Equipements d'intérêt collectif et services public :** Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Equipements sportifs, Salles d'art et de spectacle et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- **Commerces et activités de service :** Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Restauration
- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, stockage de matériel, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées.
- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, ...)
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En outre le plan de zonage intègre une trame PPRL sur les secteurs affectés par l'aléa submersion marine, où s'imposent des prescriptions supplémentaires plus strictes. Se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Montreuillois, selon la zone dans laquelle se situe le projet de construction ou de travaux.

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

Article UAL2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article UAL3 - Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé

Article UAL4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Les façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est pros crit

2- Les toitures

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article UAL5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti s et abords des constructions

Clôtures

Il est possible d'implanter des clôtures, elles pourront être pleines, à claire voie ou végétales. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article l151-23 du code de l'urbanisme

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m, dont 0,80m pour le mur bahut.
Les clôtures doivent être transparentes, à l'exception des murs bahut.

Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article l151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée,
- Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

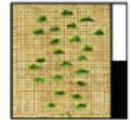
Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope correspond à la détermination d'une surface éco aménageable par rapport à l'unité foncière.

Un coefficient de biotope fixé à 0.4 minimum doit être appliqué.

Une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface afin de valoriser l'utilisation de certains matériaux :

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 Surfaces impermeables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Article UAL6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement.

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

1- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Il doit être prévu un nombre d'emplacement de vélo équivalent à 30% du nombre d'emplacement de stationnement pour les automobiles.

2- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

3- Traitement des parkings

Les aires de stationnement supérieures à 15 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants. Dans la mesure du possible, et au regard de la réglementation en vigueur, les arbres existants devront être conservés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UAL7 - Desserte par les voies publiques ou privées

UAL7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

UAL7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article UAL8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

UAL8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UAL8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de

traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

UAL8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone UP délimite le parc d'attraction Bagatelle. Il s'agit d'une zone spécifique monofonctionnelle de densité significative.

Les communes de Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers et Verton forment le tripôle sur le territoire Sud Opalien, en cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Les enjeux en zone UP

En tant qu'activité de loisirs à rayonnement supralocal, le parc d'attraction Bagatelle bénéficie d'un zonage adapté à ses besoins de développement. L'intérêt est d'octroyer à cette zone une certaine souplesse étant donné les différentes destinations existantes en place liées à l'activité de parc d'attraction, ainsi permettre sa préservation, son renouvellement et son développement en termes de structures et d'aménagement.

Risques concernant la zone UP

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UP1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Sont uniquement autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

- Centre de congrès et d'exposition : parc d'attraction et les équipements, structures et mobiliers qui y sont directement liés.

- **Commerce et activité de service** constituant des activités de vente et de prestation de service liées à l'activité principale de parc d'attraction :

- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Restauration

- **Équipements d'intérêt collectif et services public** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- l'extension et la modification des constructions existantes.

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées.

- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, ...)

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Article UP2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Ne sont pas réglementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article UP3 - Volumétrie et implantation des constructions

UP3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).
- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.
- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

- La hauteur des installations et constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services et Equipements d'intérêt collectif et services publics**, est fixée à 8m maximum.
Un dépassement de la hauteur est admis à condition d'être justifié pour des raisons fonctionnelles impératives en l'absence de toute autre solution et sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et au caractère des lieux.
Par exception la hauteur des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée
- La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées est fixée à rez de chaussée maximum avec comble (R+C).
- La hauteur des constructions autorisées à destination **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** est limitée à 12m, hors infrastructures des attractions.

UP3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UP4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Les façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est pros crit

2- Les toitures

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article UP5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôtures

Il est possible d'implanter des clôtures, elles pourront être pleines, à claire voie ou végétales. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m, dont 0,80m pour le mur bahut.
Les clôtures doivent être transparentes, à l'exception des murs bahut.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée,
- Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

Coefficient de biotope

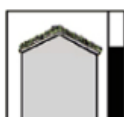
Le coefficient de biotope correspond à la détermination d'une surface éco aménageable par rapport à l'unité foncière.

Un coefficient de biotope fixé à 0.5 minimum doit être appliqué.

Une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface afin de valoriser l'utilisation de certains matériaux :

**Coefficient valeur écologique
par m² de sorte de surface**

Description des sortes de surface

	Surfaces impermeables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Article UP6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement.

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

1- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Non réglementé

2- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

3- Traitement des parkings

Les aires de stationnement supérieures à 15 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants. Dans la mesure du possible, et au regard de la réglementation en vigueur, les arbres existants devront être conservés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UP7 - Desserte par les voies publiques ou privées

UP7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

UP7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article UP8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

UP8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UP8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

UP8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future, destinée à accueillir des futures opérations d'aménagement, avec une fonction mixte habitat et commerce. Les zones font chacune l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation.

Les enjeux en zone 1AU

Les zones 1AU sont des secteurs stratégiques de développement urbain, elles sont réfléchies de manière à intégrer une urbanisation nouvelle de qualité dans les tissus urbains déjà existant. L'intérêt est de pouvoir encadrer le régime d'urbanisation (destinations, implantation, volumétrie), et pouvoir imposer une mixité sociale.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont fixer par secteur les règles d'urbanisation, un règlement ensuite se superpose au présent règlement, imposant les dispositions applicables aux constructions dans cette zone.

Risques concernant la zone 1AU

La zone 1AU est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Commerce et activité de services :
 - Commerce de gros
 - Autres hébergements touristiques
 - Cinéma
 - Artisanat et commerce de détail dans la mesure où il en résulte pour le voisinage des dangers et nuisances, ou une aggravation de ceux-ci. De plus sont aussi interdits ces constructions si les volumes et aspects extérieurs sont incompatibles avec les milieux environnants.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics – Autres équipements recevant du public : Les aires de gens du voyage.

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

Article 1AU2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article 1AU3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant dans lequel elle s'intègre.

Pour les règles d'implantation et la hauteur par rapport au sol naturel, se reporter au règlement du PPRL du Montreuillois, pour les secteurs concernés.

1AU3.1 : Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

1- Emprise au sol

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).

- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.

- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

A - Pour les Habitations, Commerces et activités de services autorisés et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire autorisées

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions.

B-Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

Non règlementé

1AU3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

Aucune construction, ainsi que des clôtures fixes, ne peuvent être édifiées :

- A moins de 5m des berges des cours d'eau identifiés non navigables ni flottantes, limité à 4m pour les clôtures et plantations.
- A moins de 10m de la limite d'emprise des RD.

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives à l'alignement :
 - les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;
 - les balcons dans la limite de 1m de débord sur le domaine public, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir, et situés à une hauteur minimale de 3,5m ;
 - les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre, sous réserve d'obtenir l'accord du gestionnaire de voirie
 - les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;

Toute construction nouvelle est librement implantée. Il devra toutefois être pris en compte le cadre bâti environnant immédiat afin d'assurer une insertion harmonieuse.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent s'implanter librement en limite séparative ou respecter une marge d'isolement.

Lorsque la construction nouvelle principale autorisée ne s'implante pas en limite séparative, elle doit respecter une marge d'isolement minimale de 3m sur toute la longueur de ces limites séparatives.

Pour les constructions annexes de 20m² maximum d'emprise au sol et 3.5m de hauteur au faîtage, la marge d'isolement est fixée 1m minimum.

- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives aux limites séparatives :
 - les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;
 - les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre
 - les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;

Exceptions :

-Des règles différentes sont admises pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :

« 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. »

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

Les constructions autorisées dans les secteurs 1AU, à urbaniser, devront respecter les prescriptions imposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1- Les façades

A- L'ASPECT ET LA COMPOSITION

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ...
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mâts provençaux...)
- l'habillage d'un sous-bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit
- les couleurs vives.

La couleur des façades doit être coordonnée de manière à garantir l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

B- LES VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

2- Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

La réalisation de toitures visant à remplir des critères de performance énergétique, comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ou encore les toitures végétalisées sont autorisées.

A- LA COUVERTURE

Excepté les toits terrasses, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite de teinte mate (dans la gamme des rouges, noirs) de l'ardoise, ou du zinc.

Les panneaux solaires sur rue, présenteront un aspect mat et seront implantés selon le schéma ci-après

exemples à adopter pour l'intégration des panneaux solaires sur les toitures



Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

B- LES OUVERTURES

Les châssis et lucarnes doivent faire l'objet d'un projet architectural, ils seront de dimension plus haute que large et placés dans l'axe des fenêtres des niveaux inférieurs.

3- Les annexes et extensions

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, extension en bois ne sont pas concernées par ces dispositions.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article 1AU5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôtures

A- Pour les Habitations

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :

- soit de haies vives végétales, doublées ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, avec ou sans mur bahut.

- soit de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, comprenant ou non un mur bahut, avec ou sans haies vives végétales.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont 0,80m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

Sur cour et jardin

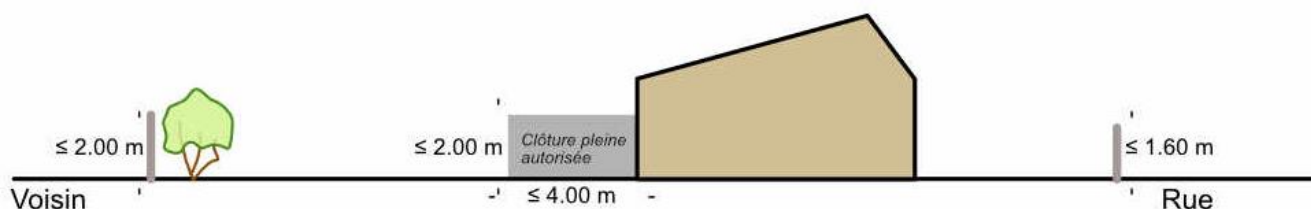
Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du corps du bâtiment principal.

Les clôtures pleines doivent être édifiées en des matériaux appropriés et traités en harmonie de couleurs avec le bâtiment

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies vives. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,50m en la partie pleine.

Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Illustration simplifiée des dispositions propres aux clôtures pour les Habitations.



B- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

C- Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée,
- Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

Traitement des parkings

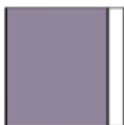
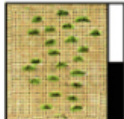
Les aires de stationnement comptant un minimum de 10 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants.

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope correspond à la détermination d'une surface éco aménageable par rapport à l'unité foncière.

Un coefficient de biotope fixé à 0.4 minimum doit être appliqué.

Une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface afin de valoriser l'utilisation de certains matériaux :

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Article 1AU6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements (médicalisé, universitaire, ...) il est exigé 1 place de stationnement pour 5 logements.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Pour les nouvelles constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

3- Les constructions à sous destination Hébergement hôtelier autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

5- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Pour les **Habitations** collectives d'au moins 3 logements, il est exigé un espace minimal en tant qu'emplacement pour vélo de 0.75m² par logement. Il sera de préférence réalisé en rez-de-chaussée.

Pour les **Commerces et activités de services** autorisés, il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employé.

6- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

7- Traitement des parkings

Les aires de stationnement comptant au moins 10 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants.

Dans la mesure du possible, et au regard de la réglementation en vigueur, les arbres existants devront être conservés.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU7 - Desserte par les voies publiques ou privées

1AU7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AU7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article 1AU8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

1AU8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

1AU8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

-Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

-A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.

-Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.

-Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

1AU8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone 1AUE délimite les secteurs de développement de l'activité économique. Cette zone est spécialement prévue pour les destinations liées aux commerces et services, équipements de loisirs et toute installation liée.

Les enjeux en zone 1AUE

Le développement économique est source d'attractivité et de dynamisme économique et d'emploi pour le territoire. Les secteurs de développement économique sont prévus justement pour le développement d'activités économiques nécessitant un secteur propre, en l'occurrence par rapport à la volumétrie et l'implantation. L'orientation d'aménagement et de programmation portant sur la zone 1AUE prévoit plus précisément les axes d'aménagement permettant d'assurer une qualité dans la réalisation de cette zone.

Risques concernant la zone 1AUE

La zone 1AUE est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUE1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Sont uniquement admises les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Commerces et activités de services** - Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** - industrie, entrepôt, bureaux sans nuisance
- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, ...)
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Article 1AUE2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article 1AUE3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant dans lequel elle s'intègre.

Pour les règles d'implantation et la hauteur par rapport au sol naturel, se reporter au règlement du PPRL du Montreuillois, pour les secteurs concernés.

1AUE3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non règlementé

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).

- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.

- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur maximale est de 12m au faitage.
- La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées devra être intégrée à l'architecture du bâtiment d'activité.

1AUE3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.

- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives à l'alignement :

- les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;
 - les balcons dans la limite de 1m de débord sur le domaine public, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir, et situés à une hauteur minimale de 3,5m ;
 - les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre, sous réserve d'obtenir l'accord du gestionnaire de voirie
 - les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;
-
- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement des RD et de 5m par rapport à l'alignement des autres voies.

Par exception les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, peuvent s'implanter librement.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** ne peuvent porter le retrait par rapport à l'alignement à moins de 5m.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées peuvent s'implanter librement.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 4m.
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** ne peuvent porter la marge d'isolement, dans le cas où la construction n'est pas implantée sur limite séparative, en deçà de 4m.

- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives aux limites séparatives :

- les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
- les garde-corps ;
- les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre ;
- les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toutes les constructions autorisées, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

4- Adaptation

Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

Article 1AUE4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Les façades

Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est pros crit

2- Les toitures

Les panneaux solaires sur rue, présenteront un aspect mat.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

3- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article 1AUE5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti s et abords des constructions

Clôtures

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines, à dispositif à claire-voie ou végétales. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Traitement des parkings

Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants et être plantées d'un arbre de haute tige à raison de 100m² de parking.

Article 1AUE6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

1- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

2- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

4- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employés.

5- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUE7 - Desserte par les voies publiques ou privées

1AUE7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AUE7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article 1AUE8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

1AUE8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

1AUE8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

1AUE8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUR

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone 1AUR reprend en partie le secteur des Tulipes faisant l'objet d'un renouvellement urbain. Cette zone est prévue principalement pour de l'habitat et admet des activités économiques et de service dit de proximité, compatibles avec le caractère urbain de la future zone.

Les enjeux en zone 1AUR

La zone 1AUR encadre le renouvellement urbain dans ce secteur, l'intérêt étant d'encadrer précisément l'aménagement de la zone et les destinations qui y sont autorisées. Ce zonage permet une mise en valeur du site par le biais du renouvellement et une réaffectation de l'occupation des sols souhaitée.

L'orientation d'aménagement et de programmation impose des principes d'aménagements précis pour l'ensemble des constructions et équipements prévus.

Risques concernant la zone 1AUR

La zone 1AUR est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUR1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières**
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
- **Commerce et activité de services :**
 - Commerce de gros
 - Autres hébergements touristiques
 - Cinéma
 - Artisanat et commerce de détail dans la mesure où il en résulte pour le voisinage des dangers et nuisances, ou une aggravation de ceux-ci. De plus sont aussi interdits ces constructions si les volumes et aspects extérieurs sont incompatibles avec les milieux environnants.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 1AUR2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas réglementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article 1AUR3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant dans lequel elle s'intègre.

Pour les règles d'implantation et la hauteur par rapport au sol naturel, se reporter au règlement du PPRL du Montreuillois, pour les secteurs concernés.

1AUR3.1 : Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

1- Emprise au sol

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

Principe

- Niveau bas du plancher

Le niveau bas du premier plancher habitable de la construction devra se situer au niveau du terrain naturel, en s'adaptant à la topographie existante (selon dénivelé).

- Rehaussement du terrain

Il est interdit de surélever le terrain pour ne pas occasionner des phénomènes de ruissellement.

Exception liée au risque et accessibilité

- Une obligation de surélévation pourra être imposée dans les secteurs exposés au risque d'inondation (remontée de nappe, ruissellement,).

- L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

Dérogations :

- Par exception, le niveau bas du plancher peut être surélevé.

- La rehausse du terrain naturel est admise si elle a pour effet de s'aligner au niveau des constructions voisines (terrain en contrebas des voisins uniquement).

A - Pour les Habitations, Commerces et activités de services autorisés et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire autorisées

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue afin de créer une diversité de hauteur des constructions. Toutefois :

- Les constructions autorisées, devront tenir compte du bâti environnant immédiat afin de préserver la cohérence du secteur ou de la séquence urbaine existante.
- La hauteur des immeubles collectifs est fixée à deux niveaux sur rez-de-chaussée minimum.

B-Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

Non règlementé

1AUR3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

Aucune construction, ainsi que des clôtures fixes, ne peuvent être édifiées :

- A moins de 5m des berges des cours d'eau identifiés non navigables ni flottantes, limité à 4m pour les clôtures et plantations.
- A moins de 10m de la limite d'emprise des RD.

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives à l'alignement :
 - les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;
 - les balcons dans la limite de 1m de débord sur le domaine public, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir, et situés à une hauteur minimale de 3,5m ;
 - les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre, sous réserve d'obtenir l'accord du gestionnaire de voirie
 - les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;

Toute construction nouvelle est librement implantée. Il devra toutefois être pris en compte le cadre bâti environnant immédiat afin d'assurer une insertion harmonieuse.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent s'implanter librement en limite séparative ou respecter une marge d'isolement.

Lorsque la construction nouvelle principale autorisée ne s'implante pas en limite séparative, elle doit respecter une marge d'isolement minimale de 3m sur toute la longueur de ces limites séparatives.

Pour les constructions annexes de 20m² maximum d'emprise au sol et 3.5m de hauteur au faîtage, la marge d'isolement est fixée 1m minimum.

- Ne sont pas pris en compte dans les règles relatives à l'alignement :
 - les débords de toiture, dans la limite d'une largeur de 0,50 mètre ;
 - les garde-corps ;
 - les systèmes d'isolation extérieure pour le bâti existant dans la limite d'une largeur de 0,20 mètre, sous réserve d'obtenir l'accord du gestionnaire de voirie
 - les systèmes « double peau », dans la limite d'une largeur de 0,20 mètres ;

Exceptions :

- Des règles différentes sont admises pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUR4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :

« 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. »

L'architecture des constructions s'inscrita dans l'architecture locale.

1- Les façades

A- L'ASPECT ET LA COMPOSITION

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mâts provençaux...)
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit
- les couleurs vives

B- LES VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

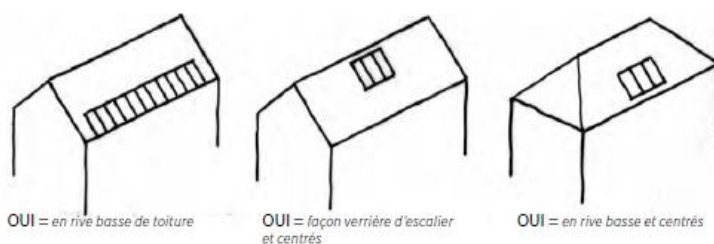
- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

2- Les toitures

Excepté les toits terrasses, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite de teinte mate (dans la gamme des rouges, noirs) de l'ardoise, ou du zinc.

Les panneaux solaires sur rue, présenteront un aspect mat et seront implantés selon le schéma ci-après

exemples à adopter pour l'intégration des panneaux solaires sur les toitures



Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

3- Les annexes et extensions

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

- soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).
- soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, extension en bois ne sont pas concernées par ces dispositions.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article 1AUR5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Clôtures

A- Pour les Habitations

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :

- soit de haies vives végétales, doublées ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, avec ou sans mur bahut.
- soit de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, comprenant ou non un mur bahut, avec ou sans haies vives végétales.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont 0,80m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

Sur cour et jardin

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du corps du bâtiment principal. Les clôtures pleines doivent être édifiées en des matériaux appropriés et traités en harmonie de couleurs avec le bâtiment

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies vives. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,50m en la partie pleine.

Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

B- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

C- Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Traitement des parkings

Les aires de stationnement comptant au moins 10 emplacements doivent être composées de matériaux filtrants.

Coefficient de biotope

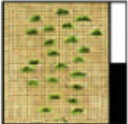
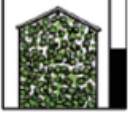
Le coefficient de biotope correspond à la détermination d'une surface éco aménageable par rapport à l'unité foncière.

Un coefficient de biotope fixé à 0.3 minimum doit être appliqué.

Une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface afin de valoriser l'utilisation de certains matériaux :

**Coefficient valeur écologique
par m² de sorte de surface**

Description des sortes de surface

	Surfaces impermeables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Article 1AUR6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements (médicalisé, universitaire, ...) il est exigé 1 place de stationnement pour 5 logements.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Pour les nouvelles constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

3- Les constructions à sous destination Hébergement hôtelier autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

5- Les constructions à destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de bureau.

6- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Pour les **Habitations** collectives d'au moins 3 logements, il est exigé un espace minimal en tant qu'emplacement pour vélo de 0.75m² par logement. Il sera de préférence réalisé en rez-de-chaussée.

Pour les **Commerces et activités de services** et **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** autorisés, il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employés.

7- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUR7 - Desserte par les voies publiques ou privées

1AUR7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AUR7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article 1AUR8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

1AUR8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

1AUR8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

1AUR8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUZ

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone 1AUZ reprend le site du Champ Gretz. La future zone de développement se présente comme un secteur mixte multifonctionnel. La zone 1AUZ fait l'objet d'une sectorisation dans son aménagement afin d'organiser le développement futur envisagé.

Les enjeux en zone 1AUZ

La zone 1AUZ représente un secteur de développement de grande envergure, autant pour l'habitat que pour l'activité économique et hospitalière sur le territoire sud opalien et au-delà. Les destinations admises sont multiples étant donné la mixité fonctionnelle prévue pour ce secteur.

L'orientation d'aménagement et de programmation portant sur la zone 1AUZ prévoit les grands axes de développement, notamment dans la sectorisation de cette dernière pour les destinations admises. Ce document impose des principes d'aménagements précis pour l'ensemble des constructions et équipements prévus.

Risques concernant la zone 1AUZ

La zone 1AUZ est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUZ1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Sont interdites les constructions à destination **Exploitation agricole et forestière**.

Article 1AUZ2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUZ3 - Volumétrie et implantation des constructions

Non règlementé.

Article 1AUZ4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé.

Article 1AUZ5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Non règlementé.

Article 1AUZ6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUZ7 - Desserte par les voies publiques ou privées

1AUZ.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AUZ7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article 1AUZ8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

1AUZ8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

1AUZ8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

-Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

-A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.

-Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.

-Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

1AUZ8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUT

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone 1AUT constitue les secteurs de développement des activités d'hébergement hôteliers existants ou à créer sur le territoire sud opalien. Cette zone spécifique à l'équipement d'hébergement hôtelier de plein air accueillera l'ensemble des équipements liés au fonctionnement de camping et activités qui y sont liées.

Les enjeux en zone 1AUT

L'activité touristique est primordiale en territoire sud opalien, étant donné sa caractéristique balnéaire et arrière littorale. La destination de la zone est spécialement prévue pour l'accueil d'un camping, le règlement prévoit donc précisément cette destination afin d'assurer la réalisation une telle opération.

Risques concernant la zone 1AUT

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUT1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, autres que ce ci-après listés, sont interdits.

Sont uniquement admis les constructions, leur extension et annexe, à destination ou sous destination suivantes :

- **Commerce et activité de services** - Autres hébergements touristiques, y compris :

- Les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité principale,
- Les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques.

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, ...)

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Article 1AUT2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se reporter à l'OAP relative à la zone 1AUT.

Ne sont pas réglementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article 1AUT3 - Volumétrie et implantation des constructions

1AUT 3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur est fixée à 8m au faîtage.
Un dépassement de la hauteur fixée doit être justifié par des raisons fonctionnelles.
- Les équipements mobiliers à usage de loisirs (toboggan, mur d'escalade, etc) ne sont pas réglementés
- La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées et des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

1AUT 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

Non règlementé

Article 1AUT4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

Article 1AUT5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Clôtures

Il est possible d'implanter des clôtures, elles pourront être pleines ou à claire voie et devront obligatoirement être doublées d'une haie. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

Traitement des parkings

Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants. Il est recommandé de réaliser des aires de stationnement légers ni bitumés ni cimentés.

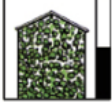
Il sera planté un arbre de haute tige à raison de 100m² de surface.

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope correspond à la détermination d'une surface éco aménageable par rapport à l'unité foncière.

Un coefficient de biotope fixé à 0.8 minimum doit être appliqué.

Une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface afin de valoriser l'utilisation de certains matériaux :

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 Surfaces impermeables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Article 1AUT6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Il doit être prévu un nombre d'emplacement de vélo équivalent à 30% de la capacité totale de réception des hébergements hôteliers de plein air.

Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUT7 - Desserte par les voies publiques ou privées

1AUT7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AUT7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article 1AUT8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

1AUT8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

1AUT8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

1AUT8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone agricole marque les ensembles cultivés ou dédiés à l'élevage, présentant un intérêt pour l'activité agricole, une qualité agronomique des sols. Ces secteurs accueillent globalement des établissements d'exploitation agricole, mais aussi de l'habitat isolé.

Les enjeux en zone A

A dominante rurale, le territoire sud opalien est marqué par ses paysages agricoles, notamment dans les communes arrières littorales ; cette activité est très présente et constitue une partie intégrante de l'économie du territoire. La délimitation de la zone A se veut préserver ces secteurs afin de prioriser le développement de l'activité agricole, permettre le développement des activités économiques qui sont liées aux exploitations, mais aussi stopper le mitage de ces terres par l'urbanisation via un développement des constructions existantes, dont la destination n'est pas agricole, très encadré.

Risques concernant la zone A

La zone A est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

Il existe un sous-zonage en zone agricole, ne correspondant pas à des STECAL, et une trame spécifique :

Un sous-secteur Ace

Le sous zonage Ace reprend le périmètre de captage d'eau.

Une trame « carrière »

Etant donné la richesse du sol et du sous-sol et la nécessité de mettre en valeur ces ressources naturelles au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, une trame « carrière » reprend le terrain d'assiette d'exploitation des carrières, conformément aux arrêtés d'exploitation.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

Dans les communes non littorales

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes) sont interdits à l'exception des travaux et constructions suivantes, nouvelles ou existantes, à destination ou sous destination :

- Exploitation agricole ou forestière :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation, au titre de l'article L311-1 du Code Rural,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, au sens de l'article R151-23 du code de l'urbanisme, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter une nuisance polluante et visuelle.

- Habitation :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dans un rayon de 100m des bâtiments principaux de l'exploitation, lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole justifiant la nécessité de la présence permanente de l'exploitant à proximité de cette exploitation.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'annexe aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une surface maximale de 20m² d'emprise au sol et 3m de hauteur au faîtage par annexe, dans un rayon de 25m par rapport à la construction principale.

- Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ce changement de destination est conditionné aux cas suivants :

- La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone,
- L'unité foncière doit être desservie par les réseaux d'eau et électricité, la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, eau potable, énergie)
- La nouvelle destination est issue d'un changement de destination ou constitue une activité accessoire à l'activité agricole. Elle est vouée à une des vocations suivantes : Autres hébergements touristiques (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, camping à la ferme...), **Habitation** dans la limite de 2 logements nouveaux dans le volume bâti existant, Artisanat et commerce de détail (activités de vente directe de produits issus de l'exploitation)

- Equipements d'intérêt collectif et services publics - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- La reconstruction après sinistre. Les constructions situées dans les zones de Plan de Prévention des Risques Littoraux devront impérativement respecter les dispositions en vigueur dudit document.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les sous-secteurs agricoles des communes non littorales

Un sous-secteur Ace identifie le périmètre de captage d'eau

Sont autorisées les constructions, leur extension et annexe, à destination ou sous destination suivantes, sous réserve de respecter la servitude de protection des captages :

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Équipements et structures liés au captage d'eau

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les Communes littorales (Berck-sur-Mer, Groffliers, Waben, Conchil-le-Temple)

La loi Littoral pose pour principe l'interdiction de toute opération de construction isolée, y compris les constructions à destination **Exploitation agricole**, et encadre les possibilités d'évolution de l'existant. Un régime spécifique s'applique selon les espaces dans lesquels se situe la construction existante ou à créer. Les zones A impactées par les dispositions de la loi Littoral figurent au plan de zonage relatif à cette dernière, annexé au règlement graphique.

Dans les Espaces Proches du Rivage et dans les Espaces Naturels Remarquables au sens de la loi Littoral

Pour les constructions et installations existantes à destination **Exploitation agricole** sont autorisées :

- Les extensions mesurées de bâtiments existants
- La création de bâtiments à usage agricole au sein du périmètre bâti d'une exploitation
- Toute construction indispensable dans le cadre de travaux de mise aux normes, sans augmentation des effluents

Les autres constructions existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'une extension.

Les annexes aux constructions à destination **Habitation**, existantes à la date d'approbation du PLUi, sont admises dans la limite d'une annexe par bâtiment principal.

Sur le reste de la commune littorale

Pour les constructions et installations existantes à destination **Exploitation agricole** sont autorisées :

- Les extensions mesurées de bâtiments existants
- La création de bâtiments à usage agricole au sein du périmètre bâti d'une exploitation
- La construction de bâtiment en discontinuité sous réserve :
 - o Qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées
 - o Qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages
- Toute construction indispensable dans le cadre de travaux de mise aux normes, sans augmentation des effluents

Pour les autres constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUI sont autorisées :

- Les extensions mesurées de bâtiments existants selon les conditions mentionnées à l'article A3 suivant
- La création d'annexes aux constructions principales à destination **Habitation** selon les conditions mentionnées à l'article A3 suivant

Dans les secteurs repérés par la trame « carrière »

Sont autorisées les constructions, leur extension et annexe, à destination ou sous destination suivantes :

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire** - industrie, entrepôt, bureau :

- Constructions destinées à l'activité extractive et activités de production, construction, réparations susceptibles de générer des nuisances,
- Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique,
- Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Cessation d'activité d'exploitation et changement de destination

En cas de cessation d'activité d'exploitation de la carrière en place, le changement de destination est possible sous réserve que celui-ci permette une mise en valeur du site précédemment occupé ou un usage de celui-ci à des fins d'activités de loisirs, sportives et touristiques.

La démolition reconstruction est autorisée dans la limite des espaces et sols précédemment occupés bâtis et dans un rayon de 25m de ces derniers. Les reconstructions ne doivent pas entraîner une transformation du site et des sols par une anthropisation plus importante.

La reconstruction de bâtiments nouveaux devra impérativement s'inscrire dans un gabarit équivalent, au maximum, à ceux précédemment existants.

Article A2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas réglementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article A3 - Volumétrie et implantation des constructions en commune non littorale

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

A3.1 - Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Les constructions principales à destination **Habitation** et **Commerce et activités de service** peuvent bénéficier d'une extension de 50m² d'emprise au sol au total.

La surface des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 20m² au total.

En de changement de destination, la construction peut bénéficier de la même manière d'une extension de 50m² d'emprise au sol au total.

2- Hauteur des constructions

En secteur de PPRL : Pour tout type de destination autorisée, un dépassement de la hauteur maximale est admis lorsqu'il se justifie par une nécessaire rehausse du point de la construction le plus bas, en secteur concerné par un risque d'inondation par submersion marine.

Pour les Exploitations agricoles et forestières

La hauteur est fixée à 15m maximum au point le plus haut pour les bâtiments d'exploitation agricole hors silos. Un dépassement de la hauteur fixée ci avant doit être justifié par des raisons fonctionnelles.

Pour les Habitations et Commerces et activités de service autorisés

La hauteur des constructions ne pourra excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles non aménageables ou R+combles aménageables).

La hauteur des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 3.5m au faîtage.

Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La hauteur n'est pas réglementée.

En sous-secteur Ace

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisées, la hauteur n'est pas règlementée.

A3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives et sur une même propriété

Un retrait de 10m est exigé pour toute construction le long des voies départementales.

Un retrait de 5m est exigé par rapport aux cours d'eau, berges et fossés.

- Les constructions à destination **Exploitation agricole** et **Commerce et activités de services** autorisés doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement. Il n'est pas imposé de règle pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Toutefois les bâtiments d'élevage relevant du régime des installations classées doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux zones urbaines conformément à la législation en vigueur.

- L'implantation des **Equipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée.

- Les constructions autorisées à destination **Habitation**, liées à une exploitation agricole, et leur annexe sont librement implantées.

Toutefois elles devront être situées dans un périmètre de 100 mètres maximum par rapport à l'exploitation principale à laquelle elles sont rattachées.

- Les annexes aux constructions isolées à destination **Habitation**, non liées à une activité agricole, devront être implantées dans un rayon de 25m par rapport à la construction principale.

L'extension des constructions existantes à destination **Habitation** devra être réalisée dans le prolongement de l'existant.

- Les constructions faisant l'objet d'un changement de destination respectent les règles d'implantation s'imposant à leur destination initiale.

Article A3 bis - Volumétrie et implantation des constructions en commune littorale

En secteur de PPRL : Pour tout type de destination autorisée, un dépassement de la hauteur maximale est admis lorsqu'il se justifie par une nécessaire rehausse du point de la construction le plus bas, en secteur concerné par un risque d'inondation par submersion marine.

Il est exigé pour toutes les constructions un retrait minimum de 5m par rapport aux berges et cours d'eau, ce retrait est porté à 10m par rapport aux voies départementales.

Dans les Espaces Proches du Rivage et les Espaces Naturels Remarquables au sens de la loi Littoral

Emprise au sol, hauteur et implantation

- Pour la destination **Exploitation agricole** :

- Les extensions de bâtiments existants dans une limite de 50m² d'emprise au sol et de 12m de hauteur au point le plus haut
- La création de bâtiments à usage agricole au sein du périmètre bâti d'une exploitation dans une limite de 50m² d'emprise au sol et de 12m de hauteur au point le plus haut.
- Les travaux de mise aux normes (extension et création) de l'exploitation dans la limite de 12m de hauteur au point le plus haut. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la mesure où ces travaux sont rendus indispensables à la mise aux normes de l'exploitation.

Un dépassement de la hauteur est admis à condition d'être justifié pour des raisons fonctionnelles impératives en l'absence de toute autre solution et sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et au caractère des lieux.

- Les constructions à destination **Habitation**, existantes à la date d'approbation du PLUi, peuvent faire l'objet d'une extension de 25m² au total. La hauteur devra observer le même gabarit, au maximum, que l'existant.

- Les constructions à autre destination, existantes à la date d'approbation du PLUi, peuvent faire l'objet d'une extension de 25m² au total. La hauteur devra observer le même gabarit, au maximum, que l'existant.

- Les annexes aux constructions **Habitation** existantes à la date d'approbation du PLUi ne pourront excéder 20m² d'emprise au sol et 3.5m de hauteur au faitage. Elles devront être implantées dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale.

Emprise au sol, hauteur et implantation

- Pour les constructions et installations à destination **Exploitation agricole**, l'emprise au sol n'est pas réglementée. La hauteur est fixée à 12m maximum au point le plus haut.

Un dépassement de la hauteur est admis à condition d'être justifié pour des raisons fonctionnelles impératives en l'absence de toute autre solution et sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et au caractère des lieux.

Ces constructions et installations devront observer un retrait d'au moins 5m par rapport à la voirie. L'implantation des constructions nouvelles doit répondre aux impératifs de l'article A1.

- Les constructions autorisées à destination **Habitation** et **Commerce et activité de service** liées à une activité agricole ne pourront excéder une hauteur de 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles). Elles devront s'implanter dans un rayon de 100m maximum de l'exploitation à laquelle elles sont rattachées.

- Les constructions **Habitation** existantes (isolées et non liées à l'activité agricole) à la date d'approbation du PLUi pourront bénéficier d'une extension limitée à 40m² d'emprise au sol au total. Le gabarit en hauteur devra être au maximum équivalent à celui de la construction en place.

Les travaux d'extension devront être réalisés dans le prolongement de ladite construction.

- Les annexes aux constructions **Habitation** existantes à la date d'approbation du PLUi ne pourront excéder 20m² d'emprise au sol et 3.5m de hauteur au faîtage. Elles devront être implantées dans un rayon de 20m par rapport à la construction principale.

Dans les secteurs repérés par la trame « carrière »

- Pour les constructions à sous destination Bureau, l'emprise au sol est limitée à 40m² et la hauteur à 6m au point le plus haut.

- Pour les constructions à sous destination Entrepôt, la hauteur est fixée à 8m au point le plus haut.

Un dépassement de la hauteur est admis à condition d'être justifié pour des raisons fonctionnelles impératives en l'absence de toute autre solution et sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et au caractère des lieux.

- Les constructions à sous destination Industrie et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas réglementées.

- Dans le cadre d'une cessation d'activité et reconversion du site, les constructions nouvelles autorisées ne pourront excéder 50m² d'emprise au sol.

Article A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

« 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. »

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

Il est vivement recommandé de maintenir les matériaux d'origine, typiques de l'architecture locale rurale, ou de composer avec ces derniers de manière complémentaire dans le cas de travaux portant sur des constructions existantes (exemple : toitures en tuiles des dépendances de fermes).

Constructions repérées au titre de l'article L151-19

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments).
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

1- Pour les constructions à destination Exploitation agricole et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire autorisés

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- Volumes simples
- Utiliser des matériaux de gros œuvre tels que : pierres, briques, matériaux modernes, parpaings à la condition qu'ils soient enduits (fibro ciment teinté ou bardage des tôles peintes).
- Utiliser des matériaux qui s'intègrent de manière cohérente à l'environnement agricole dans lequel s'insère la construction.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mâts provençaux...)
- les couleurs vives

Les nouveaux bâtiments agricoles devront être intégrés en cohérence avec l'ambiance paysagère générale de la zone.

S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,
- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être masqués de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

2- Pour les constructions à destination Habitation et Commerce et activités de service autorisées

A- FACADES

La façade (hors modénature) des constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouges) et/ou de la pierre blanche et/ou du bois (pour une partie de la construction) et/ou béton peint (typique période de la reconstruction) et/ou enduit, silex. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mâts provençaux...)
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit
- les couleurs vives

B- VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

C- TOITURES

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite de teinte mate dans la gamme des rouges, de l'ardoise, ou du zinc.

Les panneaux solaires sur rue, présenteront un aspect mat.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

3- Les annexes et extensions

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, extension en bois ne sont pas concernées par ces dispositions.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article A5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1- Clôtures

Pour les Habitations

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives d'essences locales. Elles peuvent être doublées à l'intérieur de la parcelle par un dispositif à claire voie. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Pour les Exploitations agricoles et Commerce et activités de service autorisées

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou d'un dispositif à claire-voie. Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

2- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres de haute tige et de buissons.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

3- Traitement des parkings

Non règlementé

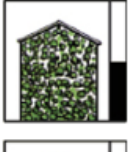
4- Coefficient de biotope

Pour les constructions à destination Habitation et Commerce et activités de service autorisées

Le coefficient de biotope correspond à la détermination d'une surface éco aménageable par rapport à l'unité foncière.

Un coefficient de biotope fixé à 0.5 minimum doit être appliqué.

Une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface afin de valoriser l'utilisation de certains matériaux :

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 Surfaces impermeables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Article A6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A7 - Desserte par les voies publiques ou privées

A7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

A7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article A8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

A8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

A8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

A8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune à protéger en raison de la qualité des milieux et paysages, notamment l'intérêt esthétique, paysager et écologique qu'ils présentent. Ces secteurs naturels reprennent les espaces boisés, bocagers, prairiaux, concernés par des inventaires écologiques ou la réglementation communautaire. Les zones N accueillent quelques constructions disséminées et isolées sur le territoire.

Les enjeux en zone N

Ces secteurs sont présents de manière importante sur l'ensemble du territoire sud opalien, en arrière littoral comme en façade littorale. Ils constituent un atout majeur dans l'attractivité de celui-ci, notamment via les activités touristiques et de loisirs existantes. Le zonage N est protecteur de ces espaces, interdisant les constructions nouvelles, encadrant strictement le développement de l'existant. L'intérêt est de conserver les paysages identitaires du territoire et mettre en avant l'intérêt écologique qu'ils assurent.

Risques concernant la zone N

La zone N est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

Il existe plusieurs sous-secteurs en zone naturelle correspondant à des STECAL :

Un sous-secteur Nal identifie les secteurs à vocation d'activités de loisirs

La délimitation des secteurs reprend les activités de loisirs existantes situées en zone naturelle. Les constructions et équipements sont repris dans le but de permettre un développement encadré de l'activité, et compatible avec les enjeux attachés aux milieux naturels adjacents.

Un sous-secteur Nt identifie les secteurs à vocation touristique

La délimitation des secteurs reprend les activités d'hébergement touristique existantes situées en zone naturelle. Les constructions et équipements sont repris afin de pouvoir faire l'objet d'un développement encadré.

Un sous-secteur Nj identifie les jardins ouvriers

La délimitation du secteur reprend les jardins ouvriers existants à Berck-sur-Mer, caractérisant la fonctionnalité de ces derniers et permettant l'aménagement léger de ceux-ci.

Un sous-secteur Ntg identifie les aires de grand passage, de court et de moyen séjour et les terrains familiaux des gens du voyage

La délimitation du secteur reprend les terrains affectés comme aire d'accueil de grand passage des gens du voyage, de court et de moyen séjour et les terrains familiaux ; ceux-ci accueillant alors les équipements nécessaires à son fonctionnement.

Un sous-secteur Nen identifie l'Anse des Sternes

La délimitation du secteur reprend l'ensemble du bâti existant, soit constructions, installations, emplacements pour le stationnement, voirie. Le cadre correspond donc à l'ensemble des espaces soit bâtis soit aménagés, déjà affectés à l'activité humaine.

La zone N comprend également un sous-zonage non assimilé à des STECAL et une trame spécifique :

Un sous zonage Ns identifie les secteurs naturels sensibles

La délimitation des secteurs reprend les terrains naturels repérés comme sensibles, en dehors des communes soumises à la loi Littoral, en raison des enjeux environnementaux existants sur place. Ces terrains font l'objet d'une protection renforcée.

Une trame « carrière »

Etant donné la richesse du sol et du sous-sol et la nécessité de mettre en valeur ces ressources naturelles au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, une trame « carrière » reprend le terrain d'assiette d'exploitation des carrières, conformément aux arrêtés d'exploitation.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

I) Dans les communes non littorales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes), sont interdits à l'exception des constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière** – Exploitation forestière

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les constructions et installations de faible importance nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (captage, postes de transformation EDF ou de détente GDF) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

- **Habitations** existantes :

- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 40m² maximum d'emprise au sol.
- La construction d'annexe aux constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une surface maximale de 20m² d'emprise au sol, de 3.5m de hauteur au faîtage par annexe, dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale. Le nombre d'annexe est limité à 1 par construction principale.

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Les aires de stationnement, non bitumées non cimentées

- La reconstruction après sinistre. Les constructions situées dans les zones de Plan de Prévention des Risques Littoraux devront impérativement respecter les dispositions en vigueur dudit document.

II) Dans les Communes littorales (Berck-sur-Mer, Groffliers, Waben, Conchil-le-Temple)

La loi Littoral pose pour principe l'interdiction de toute opération de construction isolée et encadre les possibilités d'évolution de l'existant. Un régime spécifique s'applique selon les espaces dans lesquels se situe la construction existante ou à créer. Les zones N impactées par les dispositions de la loi Littoral figurent au plan de zonage relatif à cette dernière, annexé au règlement graphique.

Dans la bande littorale de 100 mètres

Toute construction nouvelle, extension de l'existant, annexe est strictement interdite. Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics, les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et les ouvrages de raccordement aux réseaux publics divers de transport ou de distribution conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

Seule est autorisée la reconstruction à l'identique après sinistre. Les constructions situées dans les zones de Plan de Prévention des Risques Littoraux devront impérativement respecter les dispositions en vigueur dudit document.

Dans les Espaces Proches du Rivage et Espaces Naturels Remarquables au sens de la loi Littoral

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes), sont interdits à l'exception des constructions à destination ou sous destination suivantes :

- Habitations existantes :

- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20m² maximum d'emprise au sol et d'un gabarit équivalent à l'existant, au plus.
- La construction d'annexe aux constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'une superficie maximale de 20m² de surface de plancher, de 3.5m de hauteur au faîtage par annexe, implantée dans un rayon de 10m par rapport aux façades arrière de la construction principale. Le nombre d'annexe est limité à 1 par construction principale.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
- A des aménagements paysagers
- A des aménagements hydrauliques
- A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- A la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- A l'exploitation des énergies renouvelables

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

- Les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les installations de production d'énergie renouvelable à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées. Ces installations sont autorisées à condition de ne pas être implantées en discontinuité de l'urbanisation sauf pour les éoliennes qui peuvent bénéficier d'une dérogation à la continuité (au titre de l'article L.121-12 du Code de l'urbanisme).

Sur le reste de la commune littorale

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes), sont interdits à l'exception des constructions à destination ou sous destination suivantes :

- Habitations existantes :

- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m² maximum d'emprise au sol.
- La construction d'annexe aux constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'une superficie maximale de 20m² de surface de plancher, de 3.5m de hauteur au faîtage par annexe, implantée dans un rayon de 15m par rapport aux façades arrière de la construction principale. Le nombre d'annexe est limité à 1 par construction principale.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
- A des aménagements paysagers
- A des aménagements hydrauliques
- A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- A la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- A l'exploitation des énergies renouvelables

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les installations de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées. Ces installations sont autorisées à condition de ne pas être implantées en discontinuité de l'urbanisation sauf pour les éoliennes qui peuvent bénéficier d'une dérogation à la continuité (au titre de l'article L.121-12 du Code de l'urbanisme).

III) Les sous-secteurs et trames spécifiques en zone naturelle

Un sous-secteur Ns identifie les secteurs naturels sensibles

En sous-secteur Ns toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénature pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

Toute construction existante à la date d'approbation du PLUi, pourra faire l'objet des travaux suivants, à condition que ceux-ci ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère :

- Les travaux de réfection,
- La démolition reconstruction, sous réserve de se réaliser dans un gabarit équivalent,
- Les travaux visant à améliorer les performances énergétiques de la construction,
- Pour les activités agricoles, les constructions, extensions et aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol et dans un gabarit équivalent au bâti existant. Les constructions doivent être réalisées à l'intérieur du périmètre bâti d'une exploitation existante ou en continuité de celle-ci.

Un sous-secteur Nal identifie les secteurs à vocation d'activités de loisirs

En sous-secteur Nal sont seuls autorisés :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - équipements sportifs, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les équipements légers sportifs, de loisirs et de stockage à condition de ne pas empêcher la perméabilité des sols, assurer l'insertion paysagère, et permettre le retour à l'état naturel des sols après démontage,
- La création des constructions nouvelles autorisées et l'extension des constructions existantes à vocation sportive et de loisirs et les activités de ventes et de prestations de services qui y sont liées, dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

Les constructions autorisées sont admises à la date d'approbation du PLUi.

- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires, postes de secours.
- La démolition reconstruction, sous réserve de se réaliser dans un gabarit équivalent.
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Un sous-secteur Ntg identifie les secteurs d'aire de grand passage, de court et de moyen séjour et les terrains familiaux des gens du voyage

En sous-secteur Ntg, sont seuls autorisés :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - autres équipements recevant du public :

- Le stationnement de caravanes, véhicules tractant ou tout autre véhicule
- La création d'une voirie de desserte
- Tout aménagement ou équipement ayant pour objet une gestion optimale de l'accueil et du stationnement des gens du voyage.
- Les constructions de 50m² d'emprise au sol maximale, dans le cadre de l'aménagement de terrains familiaux et aires de court et de moyen séjour.

Les constructions autorisées sont admises à la date d'approbation du PLUi.

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Un sous-secteur Nj identifie les jardins ouvriers

En sous-secteur Nj, seules sont autorisées :

- Les constructions d'une superficie de 20m² maximum chacune et d'une hauteur maximale de 3,5m au faîtage.

Les constructions autorisées sont admises à la date d'approbation du PLUi.

Un sous-secteur Nen identifie les secteurs des Sternes à Berck-sur-Mer

En sous-secteur Nen, sont seuls autorisés :

- les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement des services publics et assurant la sécurité du public (tour vigie, poste de secours, ...)

- La réfection des bâtiments existants,

- La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dans un gabarit équivalent à l'emprise totale des constructions avant démolition.

- Le mobilier et équipements démontables destinés à l'accueil du public.

Les constructions autorisées sont admises à la date d'approbation du PLUi.

Un sous-secteur Nt identifie les secteurs naturels à vocation touristique

En sous-secteur Nt, sont seuls autorisés :

- Commerce et activité de service – Autres hébergements touristiques :

- Les équipements touristiques légers : terrains de camping, aires de stationnement de caravanes, mobil homes, les habitations légères de loisirs,
- Tout aménagement ou équipement directement lié à l'activité d'hébergement touristique et indispensable à son fonctionnement normal en matière d'accueil, de gestion, de surveillance, de sécurité, de mise aux normes sous conditions fixées à l'article 3 suivant.

Les constructions autorisées sont admises à la date d'approbation du PLUi.

Dans le cas des campings de Berck-sur-Mer situés en discontinuité d'agglomération, les constructions nouvelles autorisées, directement liées à l'activité d'hébergement touristique et indispensables à son fonctionnement, doivent se réaliser au sein du périmètre bâti et minéralisé existant.

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30m² d'emprise au sol.
- La démolition reconstruction dans un gabarit équivalent.

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

Dans les secteurs repérés par la trame « carrière »

Sont autorisées :

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - industrie, entrepôt, bureau :

- La création et l'extension des constructions existantes liées à l'activité de carrière et son fonctionnement.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Cessation d'activité d'exploitation et changement de destination

En cas de cessation d'activité d'exploitation de la carrière en place, le changement de destination est possible sous réserve que celui-ci permette une mise en valeur du site précédemment occupé ou un usage de celui-ci à des fins d'activités de loisirs, sportives et touristiques.

La démolition reconstruction est autorisée dans la limite des espaces et sols précédemment occupés bâtis et dans un rayon de 25m de ces derniers. Les reconstructions ne doivent pas entraîner une transformation du site et des sols par une anthropisation plus importante (bâtiments supplémentaires, cheminements imperméables, sols bitumés, ...).

La reconstruction de bâtiments nouveaux devra impérativement s'inscrire dans un gabarit équivalent, au maximum, à ceux précédemment existants.

Article N2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication...

Article N3 - Volumétrie et implantation des constructions dans les communes non littorales

N3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

La surface de plancher des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 20m² maximum.

L'extension de toute construction existante est fixée à 40m² maximum d'emprise au sol.

L'emprise au sol des **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés n'est pas règlementée.

2- Hauteur des constructions

En secteur de PPRL : Pour tout type de destination autorisée, un dépassement de la hauteur maximale est admis lorsqu'il se justifie par un nécessaire rehausse du point de la construction le plus bas, en secteur concerné par un risque d'inondation par submersion marine.

La hauteur des constructions à sous-destination Exploitation forestière est fixée à 12m maximum.

Les travaux d'extension ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur existante de ladite construction.
Par exception, une hauteur supérieure est admise uniquement pour les travaux d'isolation thermique.

La hauteur des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 3,5m au faîtage maximal.

La hauteur des **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés n'est pas règlementée.

N3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

Un retrait minimum de 10m devra être observé par rapport aux voies ferroviaires SNCF.

2- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toutes les constructions autorisées, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 15m des façades arrière de la construction principale à destination **Habitation**.

Article N3 bis - Volumétrie et implantation des constructions en commune littorale

En secteur de PPRL : Pour tout type de destination autorisée, un dépassement de la hauteur maximale est admis lorsqu'il se justifie par une nécessaire rehausse du point de la construction le plus bas, en secteur concerné par un risque d'inondation par submersion marine.

Dans les Espaces Proches du Rivage et Espaces Naturels Remarquables au sens de la loi Littoral

Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension ne pourront excéder 20m² d'emprise au sol, et observer un gabarit équivalent, au plus, à l'existant.

La surface de plancher des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 20m² maximum, et une hauteur de 3.5m au faîtage maximum. Elles devront s'implanter dans la limite de 10m des façades arrière de la construction principale.

Sur le reste de la commune littorale

L'extension de toute construction existante est fixée à 30m² d'emprise au sol.

La surface de plancher des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 20m² maximum, pour une hauteur de 3.5m au faîtage maximum. Elles devront s'implanter dans un rayon de 15m des façades arrière de la construction principale.

Dans les secteurs repérés par la trame « carrière »

- Pour les constructions à sous destination Bureau, l'emprise au sol est limitée à 40m² et la hauteur à 6m au point le plus haut.

- Pour les constructions à sous destination Entrepôt, la hauteur est fixée à 8m au point le plus haut.
Un dépassement de la hauteur est admis à condition d'être justifié pour des raisons fonctionnelles impératives en l'absence de toute autre solution et sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et au caractère des lieux.

- Les constructions à sous destination Industrie et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas règlementées.

- Dans le cadre d'une cessation d'activité et reconversion du site, les constructions nouvelles autorisées ne pourront excéder 50m² d'emprise au sol.

Article N3 ter - Volumétrie et implantation des constructions en sous-secteurs naturels

En sous-secteur Ns naturel sensible

1- Emprise au sol

Les constructions et aménagements nécessaires aux **Exploitations agricoles et forestières** autorisées ne peuvent dépasser plus de 50m² de surface de plancher, applicable une fois à la date d'approbation du PLUi.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans la stricte limite des espaces et sols précédemment occupés bâtis et dans un rayon de 25m de ces derniers.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et aménagements nécessaires aux constructions autorisées à destination **Exploitation agricole et forestière** ne pourra excéder 10m.

La hauteur des constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi, faisant l'objet d'une démolition reconstruction ne pourra être supérieure à celle de la construction initiale.

Par exception, une hauteur supérieure est admise uniquement pour les travaux d'isolation thermique.

En sous-secteur Nal à vocation d'activités de loisirs

1- Emprise au sol

La création des constructions nouvelles autorisées et l'extension des constructions existantes **Equipements d'intérêt collectif et services publics** à vocation sportive est fixée à 30m² maximum d'emprise au sol. Ne sont pas concernés par la présente règle les installations et aménagements tels que voies douces, terrains sportifs extérieurs, aires de loisirs, le mobilier urbain.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans la limite des espaces et sols précédemment occupés bâtis ou anthropisés.

2- Hauteur des constructions

La création des constructions nouvelles autorisées et l'extension des constructions existantes **Equipements d'intérêt collectif et services publics** à vocation sportive ne pourront excéder une hauteur de 6m au faitage.

La démolition reconstruction devra être réalisée dans un gabarit équivalent, au maximum, à la construction initiale.

En sous-secteur Ntg aire de grand passage des gens du voyage, de court et de moyen séjour et terrains familiaux

Aire de court et de moyen séjour : les constructions seront limitées à 50m² d'emprise au sol total de l'unité foncière et 5m de hauteur au point le plus haut.

Terrains familiaux : les constructions seront limitées à 30m² d'emprise au sol par emplacement et 5m de hauteur au point le plus haut.

En sous-secteur Nj jardins familiaux

Les annexes aux constructions principales auront une emprise au sol de 20m² totale et une hauteur maximale de 3,5m au faitage.

En sous-secteur Nen les Sternes à Berck-sur-Mer

1- Emprise au sol

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi devra être réalisée dans un gabarit équivalent à l'emprise totale des constructions avant démolition.

2- Hauteur des constructions

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi devra être réalisée dans un gabarit équivalent à la construction l'initiale, dans la limite de 7m.

La hauteur des **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés est limitée à 7m.

En sous-secteur Nt à vocation touristique

1- Emprise au sol

La création des constructions nouvelles autorisées et l'extension des constructions existantes liées aux activités d'hébergement touristique devront être réalisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans la stricte limite des espaces et sols précédemment occupés bâtis ou anthropisés.

2- Hauteur des constructions

La création des constructions nouvelles autorisées et l'extension des constructions existantes répondant à la vocation du secteur ne pourront dépasser une hauteur de 6m au faitage.

La démolition reconstruction devra être réalisée dans un gabarit équivalent, au plus, à la construction initiale.

Article N4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :

« 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. »

I) En tous secteurs

1- Pour les constructions à sous-destination Exploitation forestière

Les nouveaux bâtiments d'exploitation devront être intégrés en cohérence avec l'ambiance paysagère générale de la zone. Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- Volumes simples
- Utiliser des matériaux de gros œuvre tels que : pierres, briques, matériaux modernes, parpaings à la condition qu'ils soient enduits (fibro ciment teinté ou bardage des tôles peintes).
- Utiliser des matériaux qui s'intègrent de manière cohérente à l'environnement agricole dans lequel s'insère la construction.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

2- Pour les constructions à destination Habitation existantes

A- Les annexes et extensions

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, extension en bois ne sont pas concernées par ces dispositions.

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mâts provençaux...)
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériau est proscrit
- les couleurs vives

B- VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

-soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.

-soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

C- TOITURES

Les panneaux solaires sur rue, présenteront un aspect mat.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

3- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

II) Les sous-secteurs de la zone N

Les travaux et constructions autorisés dans l'ensemble des sous-secteurs devront s'intégrer à l'ambiance paysagère générale de la zone.

De par la forme, les matériaux, la composition architecturale, il devra être recherché un impact paysager moindre de la construction sur son environnement immédiat.

Article N5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1- Clôtures

Pour les Habitations

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives d'essences locales. Elles peuvent être doublées à l'intérieur de la parcelle par un dispositif à claire voie. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Pour les autres destinations autorisées en dans les sous-secteurs

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, avec la possibilité d'être doublées d'un dispositif à claire-voie. Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences locales.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

La hauteur maximale est fixée à 2.0m.

Dans les secteurs situés dans les zones d'aléas du plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

2- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres de haute tige et de buissons.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Dans les secteurs d'aléas de remontée de nappes, les espaces libres de construction doivent être maintenus en espaces verts. Il est préconisé de planter des arbres de haute tige et arbustes d'essences locales en massif.

En sous-secteur Nal :

Dans les espaces verts protégés existants ou à créer identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces verts protégés ou à créer devront être plantés,
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence comparable,
- Aucune construction n'est autorisée,
- Les pistes piétonnes, mobilier urbain et espaces de loisirs et de détente sont autorisés, tout comme les infrastructures et superstructures liés aux réseaux.

Une liste indicative des arbres, buissons et arbustes d'essences locales figure dans le cahier de recommandations sur l'architecture et l'organisation du bâti.

3- Traitement des parkings

Dans la zone N standard

Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants

Dans les sous-secteurs de la zone N

Les aires de stationnement ne doivent être ni cimentées ni bitumées. Ils devront être plantés d'arbres et d'arbustes d'essences variées, équitablement répartis.

4- Coefficient de biotope

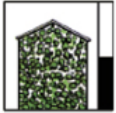
I) En tous secteurs

Non réglementé

II) Les sous-secteurs de la zone N

Le coefficient de biotope correspond à la détermination d'une surface éco aménageable par rapport à l'unité foncière.

Une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface afin de valoriser l'utilisation de certains matériaux :

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 Surfaces impermeables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

En sous-secteur Ns

Non réglementé.

En sous-secteur Nal

Un coefficient de biotope fixé à 0.7 minimum doit être appliqué.

En sous-secteur Ntg

Non règlementé.

En sous-secteur Nj

Non règlementé.

En sous-secteur Nen

Un coefficient de biotope fixé à 0.5 minimum doit être appliqué.

En sous-secteur Nt

Un coefficient de biotope fixé à 0.5 minimum doit être appliqué.

Article N6 - Stationnement

Dispositions générales en tous secteurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement.

Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

Dispositions particulières

1- En sous-secteur Nt

Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Il doit être prévu un nombre d'emplacement de vélo équivalent à 30% de la capacité totale de réception des hébergements hôteliers de plein air.

2- En sous-secteur Nal

Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Il doit être prévu un nombre d'emplacement de vélo équivalent à 30% du nombre d'emplacement de stationnement pour les automobiles.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N7 - Desserte par les voies publiques ou privées

N7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

N7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article N8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

N8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

N8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

-Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

-A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.

-Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.

-Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

N8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NL

Non opposable – à titre informatif

L'identité de la zone et sa vocation

Les zones NL sont présentes uniquement sur les 4 communes littorales : Berck-sur-Mer, Groffliers, Waben et Conchil-le-Temple. Ce zonage traduit la loi Littoral, notamment les zones naturelles qualifiées d'espaces naturels remarquables, et espaces non bâtis situés dans la bande des 100 mètres, dans les espaces proches du rivage ou en coupure d'urbanisation. Cette zone délimite les secteurs présentant des enjeux et intérêts environnementaux et écologiques des zones urbanisées. Quelques constructions isolées sont présentes dans ces zones NL, elles sont soumises de fait aux dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent directement à tout document qui lui est inférieur, dont les autorisations d'urbanisme.

Les enjeux en zone NL

Les zones NL revêtent une importance primordiale, elles sont le reflet de l'application de la loi Littoral, délimitant les espaces urbanisés de ceux qui ne sont pas considérés comme tels. Ces zones délimitent ainsi les parties non bâties dans les différentes segmentations existantes, résultant de cette loi Littoral, à savoir la bande des 100 mètres, les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables, les espaces en coupure d'urbanisation, ...

La zone NL ambitionne de réduire et encadrer le développement de l'urbanisation sur les communes littorales, afin d'enrayer la « bétonisation » des fronts de mer. Il s'agit de protéger et mettre en valeur les espaces naturels existants, en fonction de la qualité et l'intérêt des sites, paysages, enjeux écologiques, fonctionnalités environnementales...

Risques concernant la zone NL

La zone NL est affectée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux submersion marine approuvé le 24/07/2018, valant servitude d'utilité publique. Il y a lieu de se reporter au règlement écrit et graphique du PPRL du Montreuillois selon le secteur dans lequel se situe le projet de construction ou de travaux, et les aléas en présence.

Se référer au tableau synthétique de prise en compte des risques figurant aux Dispositions générales.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les zones sont concernées par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur les zones. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des zones à dominante humide (ZDH), parmi lesquelles des zones humides (ZH) ont été caractérisées. Les futurs projets situés en ZDH ou en ZH seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils, en phase opérationnelle.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article NL1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes) sont interdits ainsi que tout ce qui est incompatible avec le domaine public maritime naturel au titre de la loi Littoral.

Par exception, en vertu des articles L121-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du public :

- Cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux

Les aménagements mentionnés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Les aménagements mentionnés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- En dehors de la bande des 100 mètres identifiée au plan de zonage annexe relatif à la loi Littoral, la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

- Dans la bande des 100m, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les aménagements mentionnés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 (du code de l'urbanisme) n'excèdent pas 50m²,
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés

Les aménagements mentionnés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dans un délai maximum de 10 ans après ledit sinistre.
- Les exhaussements et affouillements strictement indispensables aux constructions et ouvrages à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées exigeant la proximité immédiate de l'eau, liés à la production et le transport d'énergie.
- Sont en sus autorisés les ouvrages de défense contre la mer, conformément à l'article L121-4 du code de l'urbanisme, notamment dans la mesure où ces aménagements sont nécessaires à la sécurité civile et que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.

Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

Article NL2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NL3 - Volumétrie et implantation des constructions

En secteur de PPRL : Pour tout type de construction autorisée, un dépassement de la hauteur maximale est admis lorsqu'il se justifie par un nécessaire rehausse du point de la construction le plus bas, en secteur concerné par un risque d'inondation par submersion marine.

- Dans la bande des 100 mètres identifiée au plan de zonage annexe relatif à la loi Littoral, toute installation ou construction nouvelle, extension de l'existant ou annexe est strictement interdite.
L'interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme. Pour ces constructions admises, la hauteur est limitée à 10m.

- La reconstruction après sinistre doit s'opérer dans des volumes identiques à la construction initiale. Les constructions situées dans les zones de Plan de Prévention des Risques Littoraux devront impérativement respecter les dispositions en vigueur dudit document.

Article NL4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

« 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. »

Il est vivement recommandé de maintenir les matériaux d'origine, typiques de l'architecture locale rurale, ou de composer avec ces derniers de manière complémentaire dans le cas de travaux portant sur des constructions existantes (exemple : toitures en tuiles des dépendances de fermes).

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Pour les installations et constructions admises à l'article NL1, nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, elles devront être intégrées en cohérence avec l'ambiance paysagère générale de la zone.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les couleurs vives

Article NL5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Traitement des parkings

Les aires de stationnement ne doivent être ni cimentées ni bitumées. Elles devront être plantées d'arbres et d'arbustes d'essences variées, équitablement répartis.

Article NL6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article NL7 - Desserte par les voies publiques ou privées

NL7.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

NL7.2 : Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie : la voie aura une largeur minimale de 5 mètres.

Article NL8 - Desserte par les réseaux

Le service assainissement de la CA2BM sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés.

NL8.1 : Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

NL8.2 : Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...

La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.
- Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, peut être examiné.
- Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la CA2BM

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

NL8.3 : Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique, sous réserve de leur faisabilité sans porter préjudice à l'intérêt environnemental et paysager de la zone.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur et pour pouvoir être effectivement desservis.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également, deux fourreaux aiguillés seront à prévoir entre l'habitation et l'adduction du réseau en limite de propriété. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

TITRE VI
LEXIQUE ET ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS
ARTICLES

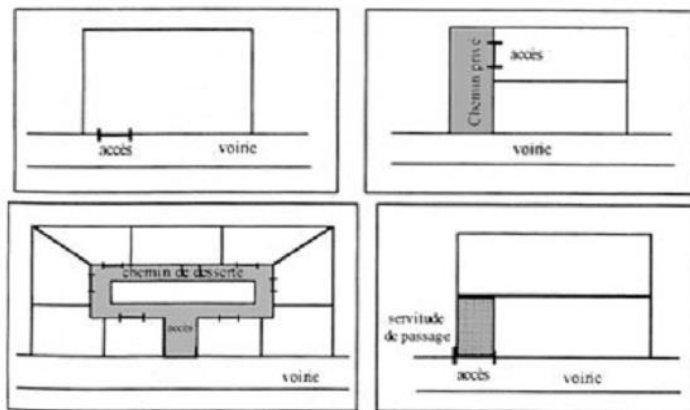
CHAPITRE 1 – LEXIQUE NATIONAL

- Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination :

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation d'origine ou actuelle de tout ou partie d'un bâtiment pour une nouvelle destination.

A noter que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

- Châssis à tabatière :

Châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute (vasistas) couramment appelé velux.

- Chaussée :

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

- Clôture :

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS) :

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble :

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- 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. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

- Construction principale :

Elle correspond au bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou représente le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

La construction principale peut intégrer un volume bâti constituant un complément fonctionnel (ex : garage d'une habitation en extension) et devant ainsi respecter les mêmes règles que la construction principale. Les volumes complémentaires ne sont pas inclus dans la notion de construction principale lorsqu'ils ne sont pas contigus ou n'entretiennent pas de lien fonctionnel avec cette dernière. Sont ainsi à dissocier de la construction principale l'annexe (carport, piscine...).

On distingue :

- La construction principale en premier rang : il s'agit de la construction principale (hors annexe) implantée en première bande, directement visibles et accessibles depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- La construction principale en deuxième rang : il s'agit de la construction principale (hors annexe) située à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rang. Les constructions en premier rang et en deuxième rang sont indépendantes l'une de l'autre.

- Contigu :

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse :

Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit :

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

- Emprise publique :

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au-dessus du sol naturel avant travaux.

Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

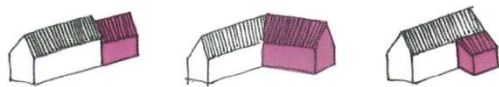
- Espace boisé classé :

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension :

Correspond à un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



Aménagement des combles.

**- Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

- Front à rue :

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale :

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul :

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect :

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- Séquence urbaine :

Il s'agit d'un linéaire bâti se présentant en nombre suffisant pour permettre la perception d'un ensemble cohérent, par son uniformité ou sa mixité. La séquence urbaine peut être interprétée comme une partie constituant tant un voisinage immédiat qu'environnant. Cette notion permet de situer une construction, existante ou nouvelle, à l'intérieur d'un secteur identifié dans lequel elle devra s'intégrer, prenant compte de l'organisation existante de la séquence.

- Surface habitable :

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Surface de plancher :

La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de chaque niveau clos et couverts des constructions, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

- Surface taxable :

La surface taxable est une unité de surface servant à l'établissement du montant de la taxe d'aménagement. Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1.80m.

- Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie :

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

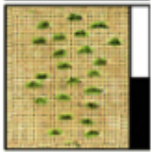
- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière-plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

CHAPITRE 2 – LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface éco-aménageable =

(surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + ...

Exemple : un coefficient de 0.5 est imposé en zone UX. Ma parcelle en zone urbaine UX fait 1000m²

- En conservant en espaces verts de pleine terre (CBS de 1.0) 500m² de terrain, alors : $(500 \times 1) / 1000 = 0.5$.

- En conservant 300m² d'espaces verts de pleine terre $(300 \times 1) + 400\text{m}^2$ de surfaces semi ouvertes (400×0.5) , alors : $(300 \times 1) + (400 \times 0.5) = 500 \Rightarrow 500/1000 = 0.5$

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES LOCALES

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Erable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
Frêne commun	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier grisard	(<i>Populus canescens</i>)
Peuplier tremble	(<i>Populus tremula</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba vittelina</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers

Voir Centre Régional de
Ressources Génétiques
03.20.67.03.51

ARBUSTES

Ajonc d'Europe	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines	(<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>)
Argousier	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdaïne	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Lyciet °	(<i>Lycium barbarum</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Prunellier°	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault	(<i>Salix caprea</i>)
Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne mancienne	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Forsythia	(<i>Forsythia x intermedia</i>)
Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)
Symphorine blanche	(<i>Symphoricarpos albus</i>)

Arbres et arbustes pour bord de mer

Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Remarque :

Ces essences apparaissent de manière spontanée.

Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.