



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Merlimont

Modification n°2 du PLU

Vu pour être annexé au PLU,
suite à la délibération 2021-304,
en date du 30/09/21,
approuvant la modification n°2.
Fait à Montreuil-sur-Mer,

Le Président,

Bruno COUSEIN



Dossier de Modification



SOMMAIRE

Dossier de modification

1. Résumé non technique
2. Notice de présentation
3. Règlementation applicable
 - Règlement écrit opposable
 - Règlement graphique opposable (plan de zonage)
4. Projet de modification soumis à enquête publique
 - Règlement écrit
 - Règlement graphique

1. Résumé non technique

Résumé non technique

La Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM) a été créée par arrêté préfectoral en date du 31 août 2016.

La CA2BM est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale) ;

La commune de Merlimont, commune soumise à la Loi Littoral, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/05/2011. Celui-ci a connu une procédure de modification simplifiée depuis son approbation, qui date du 14 décembre 2017. La présente procédure constitue par conséquent la modification n°2 du PLU de Merlimont.

La Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois dispose désormais de la compétence PLU, et c'est donc au Président de la CA2BM de conduire la procédure, en sachant qu'en parallèle, un PLUi est élaboré à l'échelle du territoire intercommunal. Celui-ci remplacera à terme les documents d'urbanisme communaux en vigueur, dont le PLU de Merlimont.

La procédure a été engagée par arrêté du Président n°2021-40 en date du 15 mars 2021.

Il s'est avéré nécessaire de procéder à diverses modifications du plan local d'urbanisme afin d'adapter certains points règlementaires en vue de permettre à la municipalité de mener à bien sa politique urbaine, sans pour autant porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme.

➤ Les objectifs de la modification

1. Modification du règlement graphique afin de conforter la politique communale de développement commercial :

- Création d'un secteur interdisant le changement de destination de l'habitation vers le commerce sur le RD 940 (rue Joseph Daubrée du giratoire jusque la fin de la Rue d'Etaples / Rue Camille Delacroix et rue de Saint Josse / rue Auguste Biblocq à partir d'Aldi jusqu'à la fin de la route de Berck) ;
- Création d'un secteur imposant l'obligation de maintien de rez-de-commerces dans le secteur Merlimont Plage ;

2. Corriger et amender les dispositions du Règlement écrit :

- Elargissement des conditions de desserte et accès (article 3) de certaines zones afin de permettre de desservir 4 lots ;
- Suppression des dispositions de l'article 5 relatif à la superficie des terrains de toutes les zones (article supprimé par la loi ALUR) ;
- Transfert de l'exigences sur l'assainissement au sein de l'article 4 régissant les réseaux ;
- Assouplissement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives (articles 6 et 7 du PLU) : cas des extensions des bâtiments existants qui ne sont pas conformes en termes d'implantation, reconstruction après sinistre, ...) ;
- Adaptation des règles relatives à la hauteur des constructions : disposition relative à l'isolation par l'extérieur, introduction d'une exception pour les équipements d'infrastructures (pylônes EDF, ...)
- Précision et adaptation de la règle régissant les pentes de toitures de certaines zones (application d'une exception pour les abris de jardins, vérandas, serres / précision des matériaux et formes des annexes)
- Introduction d'une disposition permettant l'isolation par l'extérieur au sein de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur dans certaines zones ;

- Précisions de la règle du stationnement (article 12 du PLU) : introduction de dérogation afin de ne pas imposer de places de stationnements dans certains cas pour les bâtiments existants (ex : changement de destination), ajout d'une règle pour solliciter une place de stationnement pour les logements collectifs ;
- Remplacement de la notion de COS (supprimé par la loi ALUR) par le coefficient de biotope ;
- Modification de l'article 1, 2 et 10 régissant les occupations autorisées au sein du secteur UCI

➤ Consultation des services

Dans le cadre de la procédure, le dossier de modification comportant entre autres, la notice de présentation exposant les projets de modifications, le règlement écrit et graphique actuellement opposable et ceux envisagés ont été notifiés aux personnes publiques associées, à la MRAE ainsi qu'à la commune, pour avis, avant la tenue de l'enquête publique.

➤ Enquête publique

L'ensemble des pièces administratives et réglementaires précédemment citées ainsi que les avis des personnes publiques associées figurent au dossier soumis à enquête.

Le public pourra consigner ses observations et propositions du 28 Juin 2021 09 heures au 30 juillet 2021 inclus soit pendant 33 jours consécutifs :

- par courriel (commissaireenqueteur1@ca2bm.fr), l'anonymat n'étant pas possible dans ce mode de consignation des observations, via l'onglet du site de la communauté d'agglomération des Deux Baies en Montreuillois : www.ca2bm.fr/la-ca2bm/les-documents-publics/les-avis-de-mise-a-disposition-du-public ou via le lien sur l'onglet urbanisme / <https://www.ca2bm.fr/urbanisme/les-documents-durbanisme/les-procedures-en-cours> ;
- sur le registre ouvert à cet effet et tenu à la disposition du public à la mairie de Merlimont aux heures et jours habituels d'ouverture au public ;
- par courrier postal à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur– CA2BM – 11/13 Place Gambetta - 62170 Montreuil-sur-Mer ;
- en rencontrant le commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences qui se dérouleront les jours et heures suivants :

- **Lundi 28 Juin 2021 de 9h00 à 12h00**
- **Mercredi 7 Juillet 2021 de 14h à 17h00**
- **Samedi 24 Juillet 2021 de 9h00 à 12h00**
- **Vendredi 30 Juillet 2021 de 14h00 à 17h00**

➤ Suites de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations et propositions recueillies. Il consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

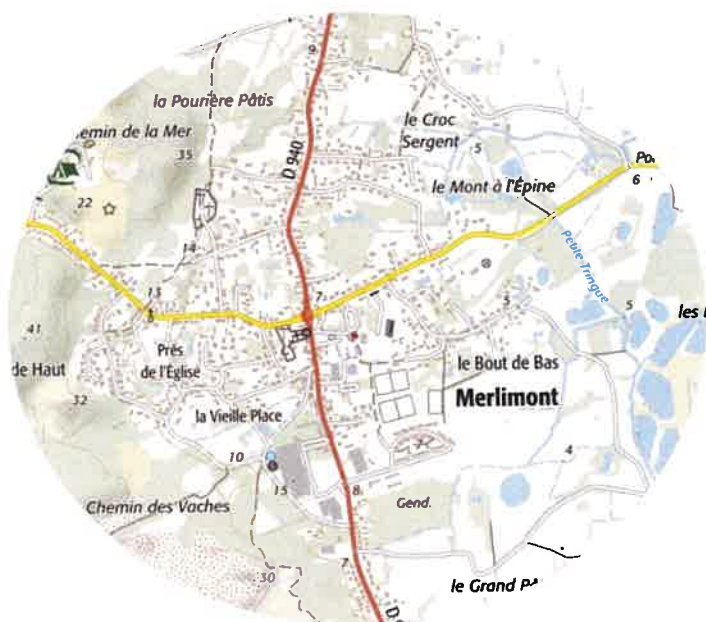
Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, dans tous les lieux de consultation du dossier au public cités ci-dessus ainsi que sur le site internet de la CA2BM.

Le projet de modification de PLU, éventuellement modifié pour prendre en compte les observations du public, les conclusions et le rapport du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au conseil communautaire de la CA2BM.

2. Notice de présentation

Commune de
MERLIMONT

Modification n°2 du Plan
Local d'Urbanisme



Notice de
présentation V3

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Montreuil,
Le Président de la CA2BM,

MODIFICATION APPROUVÉE LE :

Dossier 19086206
31/07/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

Merlimont

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation V3

Version	Date	Description
Notice de présentation V3	31/07/2020	Modification n°2 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	VITEL Sophie – Urbaniste	25/02/2020	
Validation	SCHMITT Julie – Urbaniste - Cheffe de projets	05/03/2020	
Corrections suite à la relecture du client	VITEL Sophie – Urbaniste	31/07/2020	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE	7
Le choix de la procédure :	13
CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS	14
3.1. Règlement graphique	15
3.2. Règlement écrit	20
CHAPITRE 3 : BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES	37
CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	39

AVANT PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune de Merlimont, commune soumise à la Loi Littoral, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/05/2011. Ce PLU a été approuvé selon les mesures transitoires (ancien règlement). En effet, le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU avait prévu un dispositif permettant une entrée en vigueur progressive des dispositions réglementaires (article 12 du décret). Si de nombreuses dispositions du décret sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016, le nouveau contenu n'a été opposable qu'aux PLU dont la procédure d'élaboration ou de révision avait été prescrite après le 1^{er} janvier 2016. Il laissait toutefois la possibilité d'appliquer le nouveau règlement du PLU aux procédures en cours, toutefois cela n'a pas été le choix de la commune de Merlimont.

Celui-ci a connu une procédure de modification simplifiée depuis son approbation, qui date du 14 décembre 2017. **La présente procédure constitue par conséquent la modification n°2 du PLU de Merlimont.**

La Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois dispose désormais de la compétence PLU, et c'est donc au Président de la CA2BM de conduire la procédure, en sachant qu'en parallèle, un PLUi est élaboré à l'échelle du territoire intercommunal. Celui-ci remplacera à terme les documents d'urbanisme communaux en vigueur, dont le PLU de Merlimont.

LES OBJECTIFS DE CETTE MODIFICATION SONT LES SUIVANTS :



- **Corriger et amender des dispositions du règlement écrit, qui sont notamment les points suivants :**
 - L'élargissement des possibilités de desserte ;
 - La suppression de l'article 5 au regard de la loi ALUR et le transfert de l'exigence sur l'assainissement au sein de l'article 4 ;
 - L'assouplissement des articles 6 et 7 au regard des bâtiments existants non conformes ;
 - L'autorisation de l'isolation par l'extérieur et la considération d'une surélévation potentielle ;
 - La précision de la règle régissant les pentes de toitures ;
 - La clarification des exigences relatives au stationnement ;
 - Le remplacement du COS par le CBS (Coefficient de Biotope par Surface).
 - Modification de l'article 1, 2 et 10 régissant les occupations autorisées au sein du secteur UCI
- **Ajouter des secteurs au sein du règlement graphique afin de conforter la politique communale de développement commercial :**
 - Création d'un secteur interdisant le changement de destination de l'habitation vers le commerce sur la RD 940 ;
 - Création d'un secteur obligeant le maintien de rez-de-commerces en centre-ville.

CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE

Les procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

■ **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

■ **Article L153-37 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

■ **Article L153-38 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

■ **Article L153-39 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

■ **Article L153-40 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

▪ **Article L153-42 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 22 juillet 2020) :**

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

▪ **Article L153-43 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 22 juillet 2020) :**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

▪ **Article L153-44 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 22 juillet 2020) :**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

▪ **Article L153-45 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

▪ **Article L153-46 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

▪ **Article L153-47 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

▪ **Article L153-48 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La modification du Plan Local d'Urbanisme est concernée par des modalités de publicité et d'information, qui sont définies **par les articles R153-20 à L153-22** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Section 7 : Publicité et entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du plan local d'urbanisme

■ **Article R153-20 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 22 juillet 2020) :**

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1/ La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2/ La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3/ Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4/ La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58

5/ La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

■ **Article R153-21 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 22 juillet 2020) :**

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1/ Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3500 habitants et plus ;

2/ Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3500 habitants et plus ;

3/ Au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4/ Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

■ **Article R153-22 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 22 juillet 2020) :**

A compter du 1^{er} janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des

documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Le choix de la procédure :


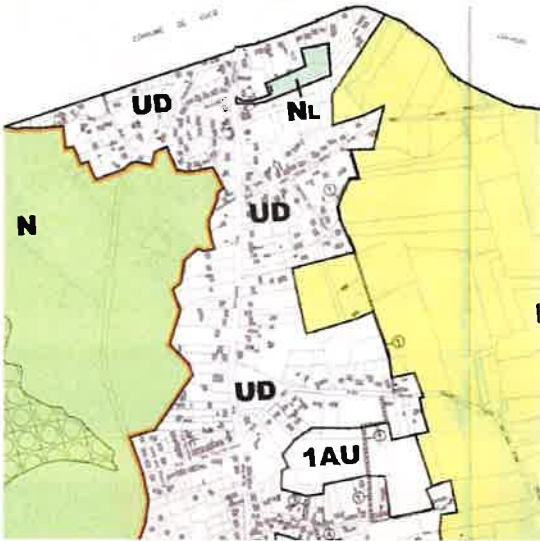
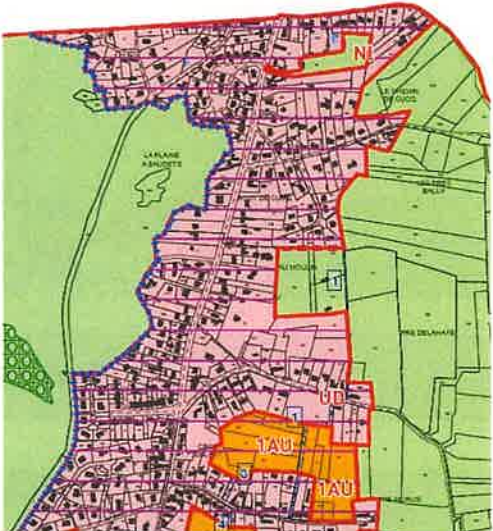
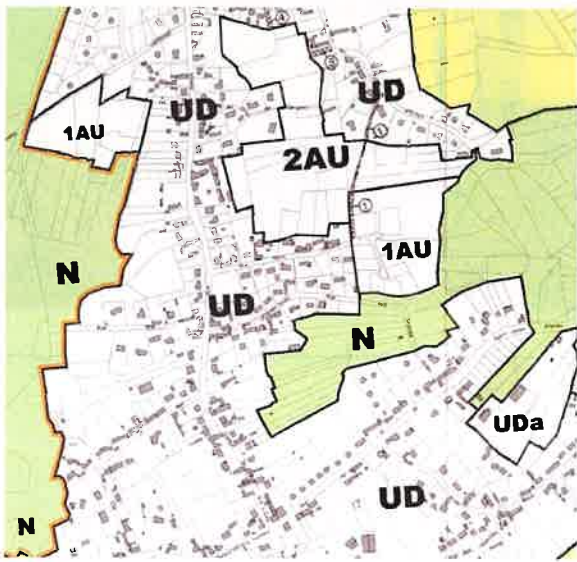
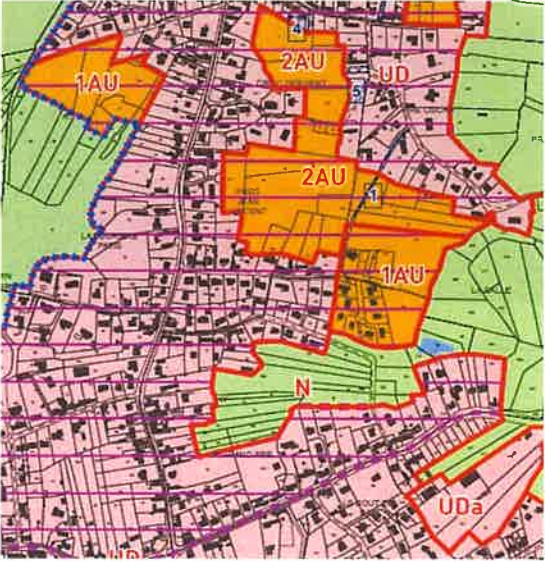
Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	L'amendement de certaines dispositions du règlement écrit et la modification du règlement graphique ne change pas les orientations du PADD. Le projet ne réduit aucun EBC, aucune zone A, aucune zone N et ne réduit aucune protection. Il n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Les modifications envisagées amendent le règlement écrit et graphique. Il entre par conséquent dans ce cas.
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique	L'amendement de certaines dispositions des règlements écrit et graphique est susceptible de majorer les droits à construire. La procédure est par conséquent soumise à cet article, et nécessite donc une modification de droit commun comprenant une enquête publique.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure ne peut être adoptée selon une procédure simplifiée et doit faire l'objet d'une enquête publique.

La CA2BM mènera une enquête publique conjointe dans le cadre de la modification des PLU de Saint-Josse, Merlimont et Etaples.

CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

3.1. Règlement graphique

Création d'un secteur interdisant le changement de destination de l'habitation vers le commerce sur la RD 940	
 Secteurs au sein desquels le changement de destination vers le commerce est interdit	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modification envisagée
Rue Joseph Daubrége du giratoire jusque la fin de la rue d'Etaples (limite avec Cucq)	
	
	

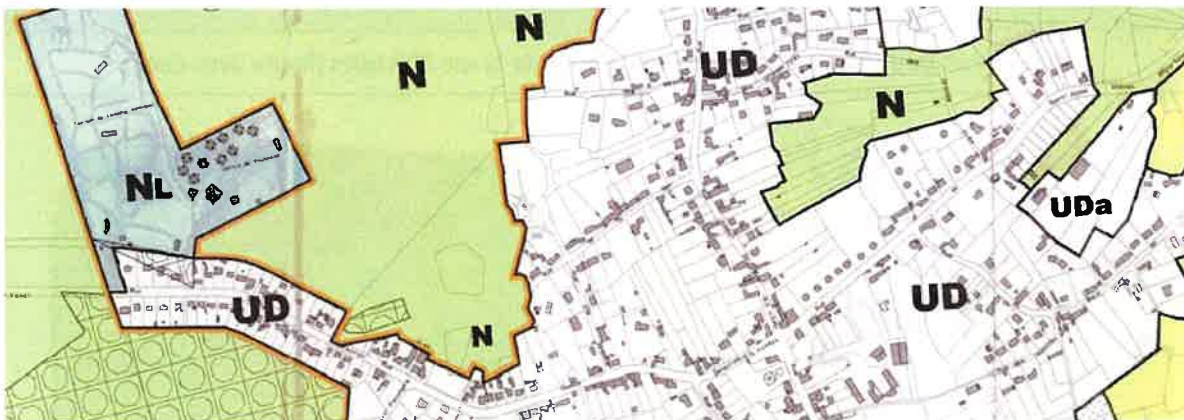
Création d'un secteur interdisant le changement de destination de l'habitation vers le commerce sur la RD 940



Secteurs au sein desquels le changement de destination vers le commerce est interdit

Rue Camille Delacroix et rue de Sainte-Josse (jusqu'à l'entrée de ville)

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé



Modification envisagée



Création d'un secteur interdisant le changement de destination de l'habitation vers le commerce sur la RD 940

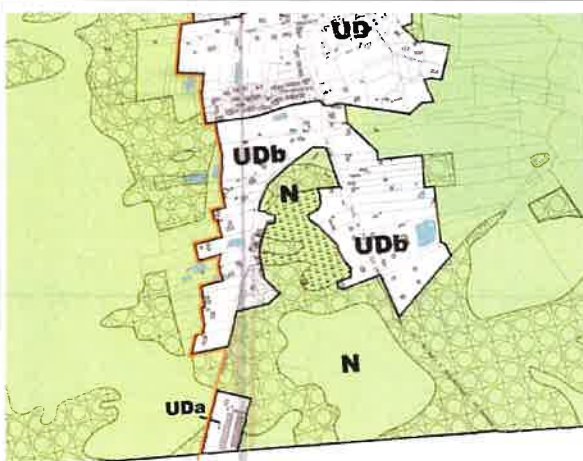
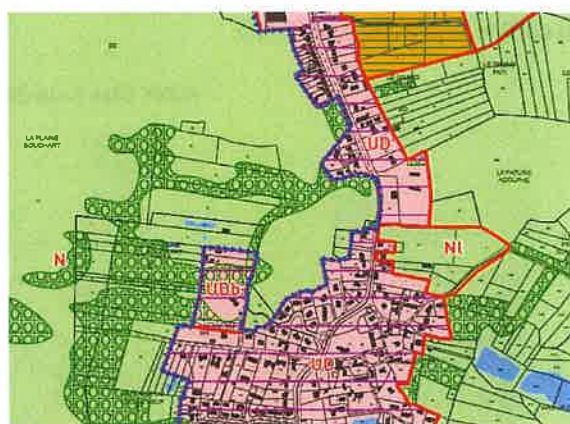
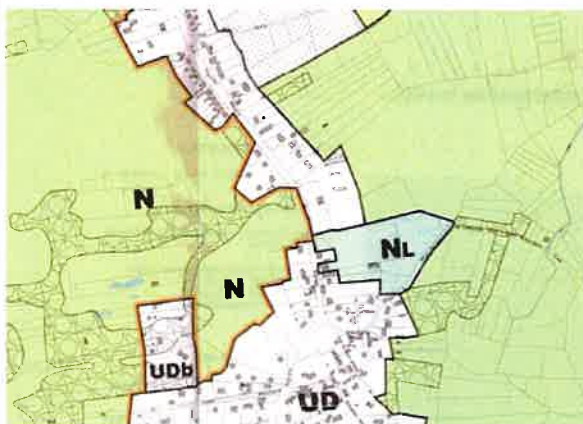


Secteurs au sein desquels le changement de destination vers le commerce est interdit

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

Modification envisagée

Rue Auguste Biblocq à partir d'Aldi jusqu'à la fin de la route de Berck (limite avec Bagatelle)



Justifications :

En cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement commercial, la Municipalité a souhaité ajouter au sein du secteur village un secteur le long de la RD 940 de part et d'autre duquel le changement de destination vers le commerce est proscrit.

La présence de ce secteur conforte l'objectif de renforcer les commerces de proximité au niveau de Merlimont Plage.

Le secteur ne se poursuit pas au niveau du centre-bourg (secteur village). En effet, il est souhaité l'affirmation de la centralité. Par conséquent, la recherche du maintien des commerces de proximité au sein du centre-bourg est essentielle.

PADD – Axe 2 : Le développement de la Ville

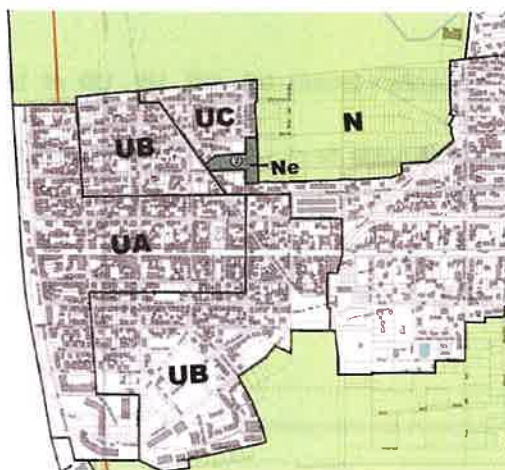


Création d'un secteur imposant l'obligation de maintien de rez-de-commerces dans le secteur Merlimont plage



Linéaire de part et d'autre duquel il est obligatoire de maintenir les rez-de-commerces

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé



Modification envisagée



Justifications :

En cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement commercial, la Municipalité a souhaité ajouter au sein du secteur plage un linéaire qui impose le maintien de rez-de-commerces. Le linéaire concerne ces rues : l'avenue de la plage (axe qui concentre l'essentiel des activités commerciales de la station balnéaire), la rue Fernoux, la rue Rouffilange, la rue de la Chapelle, la rue du Marché et le Boulevard de la Manche.

La présence de ce linéaire conforte l'objectif de renforcer les commerces de proximité au niveau de Merlimont Plage.

Cette recherche de maintien est aussi une base plus sûre pour impulser une dynamique commerciale sur le front de mer (autre orientation souhaitée en termes de développement commercial).

Cf. carte page précédente – « PADD – Axe 2 : Le développement de la ville »

3.2. Règlement écrit

Les différents points que la municipalité souhaite modifier sont listés ci-dessous et dans les pages suivantes, et sont accompagnés des extraits du règlement écrit corrigé ou figurent :

- En rouge barré : les éléments supprimés ;
- En bleu : les éléments ajoutés.

1. Modification de l'article 3 « Conditions de desserte et accès » (zones UA, UB, UC, UD et 1AU) – Elargissement des possibilités de desserte en matière d'accès :

Actuellement, il n'est permis de desservir qu'un seul lot. Afin de disposer de plus de flexibilité et de fait d'une plus grande marge de manœuvre, la municipalité a souhaité limiter à 4 lots.

L'élargissement à 4 lots permet également de répondre aux objectifs de densification de la PAU et de limiter ainsi l'étalement urbain en périphérie (préservation des terres agricoles et espaces naturels).

ARTICLE UA 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot de 4 lots.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

Ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, et 1AU

2. Suppression de l'article 5 relatif à la superficie des terrains (toutes les zones) :

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 5 : Superficie des terrains
--

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.~~

Article supprimé par la loi ALUR.

Ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU, 2AU, N et Na

3. Transfert de l'exigence sur l'assainissement au sein de l'article 4 (zones UA, UB, UC, UD, 1AU et N) :

Au regard de la suppression de l'article 5, la restriction en matière d'assainissement a été affectée à l'article 4 relatif à la desserte en eau, assainissement et électricité.

ARTICLE UA 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après avis des services gestionnaires.

En effet, ~~En~~ en l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU et N

4. Assouplissement et correction des articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions (zones UA, UB, UC, UD, 1AU et N) :

- Remplacement du terme SHOB : la surface de plancher remplace les termes SHOB (Surface hors œuvre brute) et SHON (Surface hors œuvre nette) depuis 2012 (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011).

ARTICLE UA 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour les autres constructions :

Les façades à rue des volumes principaux des constructions doivent être implantées à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les bâtiments annexes non accolés aux bâtiments principaux d'une superficie inférieure à 25m² de ~~surface hors œuvre brute~~ surface de plancher, doivent être implantés avec un recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la réhabilitation, à l'extension ou à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul fixées.

Correction SHOB => Surface de plancher : modifications similaires pour les zones UB, UC et UD

5. Modification de l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » – Autorisation d'extension pour les bâtiments existants non conformes (UA, UB, UC, 1AU et N) :

Afin d'assouplir le règlement, une dérogation est formulée en zones UA, UB, UC, UD, 1AU et N concernant les bâtiments existants dont le recul serait non conforme aux dispositions de l'article 7. Elle autorise ainsi les extensions en continuité de ces bâtiments.

Cette disposition facilite la faisabilité architecturale et technique d'une réhabilitation, extension ou reconstruction du bâti existant. Elle permet également de préserver les spécificités architecturales du tissu bâti existant et favorise une insertion urbaine qualitative.

ARTICLE UA 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande maximum de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurée au point le plus élevé.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

II Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 3 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 3 \text{ mètres}$).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

Assouplissement au regard des constructions existantes : ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU, 2AU et N

6. Modification de l'article 10 « Hauteur des constructions » - Reprise de l'exception émise sur les équipements d'infrastructures pour les zones UA, UB, UC, 1AU et N :

La modification concerne l'exception introduite en zone UD 10 : « ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

L'impossibilité technique pouvant se retrouver en zones UA, UB, UC, 1AU et N, l'exception a donc été répétée pour ces zones.

ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions

▪ **Hauteur absolue**

Règles générales :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 4, le quatrième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 3 ou R+2+C).

Règles particulières au secteur UAn :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 6 mètres.



• Exception : Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

Intégration de l'exception : ajout similaire pour les zones UB, UC, 1AU et N

7. Modification de l'article 10 « Hauteur des constructions » – Prise en compte d'une surélévation potentielle en cas d'isolation par l'extérieur (UA, UB, UC, UD, 1AU et N) :

La Municipalité a décidé d'autoriser l'isolation par l'extérieur pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions, afin de garantir la mise en œuvre de projets qui visent une performance thermique du bâti.

Il a donc été ajouté au sein de l'article 10 une disposition qui intègre la possibilité de surélévation liée à la mise en place d'une telle technique.

ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions

▪ **Hauteur absolue**

Règles générales :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 4, le quatrième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 3 ou R+2+C).

Ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU et N

8. Modification de l'article 11 « Aspect extérieur » - Précision de la règle régissant les pentes de toitures (zones UA, UB, UC, UD, 1AU) :

Plusieurs précisions ont été apportées pour :

- encadrer davantage la réalisation des toitures des constructions principales.
- permettre plus de flexibilité pour les annexes et extensions de moins de 25 m², vérandas et autres équipements (abris de jardin, serres) ajoutés à la construction principale.
La toiture monopente permet une économie pour la construction du bâtiment et un bon écoulement de l'eau de pluie vers les évacuations.
- garantir une cohérence et qualité architecturale (exigence de tuiles plates ou pannes flamandes de couleur terre cuite).

ARTICLE UA 11 : **Aspect extérieur**

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture des constructions principales mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les extensions, les annexes accolées aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors œuvre brute de plancher

Pour les toitures sont recommandées les petites tuiles plates ou les pannes flamandes de couleur terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type abris de jardin, vérandas et serres

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

Modifications et ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU,

9. Modification de l'article 11 « Aspect extérieur » - Autorisation de l'isolation par l'extérieur / Réglementation des travaux de toiture sur maison jumelée (zones UA, UB, UC, UD, 1AU et N) :

L'isolation par l'extérieur contribue à l'augmentation de la performance thermique du bâtiment et de fait au confort des habitants. Pour l'existant, cette technique permet également de préserver l'espace habitable et de moderniser l'aspect des façades sans les dénaturer.

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur
--

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade :
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés.

Ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU et N

10. Précision de la règle du stationnement (article 12 « Stationnement des véhicules »)

- La règle propre au nombre de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation a été clarifiée : suppression des 50 m² de SHON (par ailleurs, terme remplacé par « surface de plancher » depuis 2012 avec le décret n°2011-2054).

- La bonne maîtrise et gestion du stationnement implique également de réglementer le stationnement pour les collectifs, en imposant 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- Afin de ne pas pénaliser certains projets, il est ajouté pour les zones UA et UB une disposition dérogatoire dans le but de ne pas imposer de places de stationnement pour les changements de destination du commerce vers l'habitat et inversement, les programmes de renouvellement urbain (démolition-reconstruction) dans le centre-ville et la surélévation des bâtiments.

Une condition est toutefois formulée si un projet d'habitat implique plus de besoins en stationnement qu'avant.

Certains commerces ou habitations ne disposent pas de stationnement, en imposer de nouveaux pour les bâtiments existants pourrait engendrer des biens vacants.

ARTICLE UA 12 : **Stationnement des véhicules**

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

▪ **Construction à usage d'habitation**

Il est exigé une place de stationnement ~~pour 50m² de surface hors-couvre nette et 1 place minimum de stationnement~~ par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour la création de logements collectifs, il sera exigé, en plus de la règle ci-dessus, la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les travaux réalisés sur des bâtiments existants (changement de destination vers l'habitat et inversement, surélévation de bâtiments, opération de démolition – reconstruction), n'engendrent pas la création de nouvelles places de stationnement, sauf si, pour l'habitat, les besoins en matière de stationnement projetés à l'issue du projet sont supérieurs aux besoins recensés avant le projet.

Modifications apportées en zone UA, similaires en zone UB

11. Modification de l'article 13 « Espaces libres et plantations » (zones UA, UB, UC, UD, 1AU) et suppression de l'article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols » (ensemble des zones) – Remplacement de la notion de COS par le Coefficient de Biotope par Surface (ensemble des zones)

Au regard de la loi ALUR, la Municipalité a choisi de remplacer la notion de Coefficient d'Occupation des Sols par celle du Coefficient de Biotope. Le Coefficient de Biotope par Surface définit la part de surfaces éco-aménageables (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle. Il permet de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet et répond à une actualité prégnante, celle de limiter l'artificialisation des sols.

L'outil apporte également plus de souplesse et cherche ainsi à concilier quantité et qualité puisqu'il donne la possibilité de s'appuyer sur de nombreux critères (exemples : variation selon les types de zones, considération du taux d'espaces verts présents dans le quartier, la qualité du support (systèmes hors sol, pleine terre...)).

Selon les spécificités des zones, des objectifs minimaux de CBS ont été précisés :

- Zones UA et UB : 0,15
- Zone UC : 0,4
- Zone UD :
 - Pour l'habitat : 0,5
 - Pour les autres constructions : 0,1 (zone UD et UDa), 0,5 (zone UDb)
- Zone 1AU :
 - Pour l'habitat : 0,5
 - Pour les autres constructions : 0,1 (zone 1AU et 1AUa)

ARTICLE UA 13 :
Espaces libres et plantations

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) dont la définition est la suivante : proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables (A)}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,15.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Surfaces Imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	X 0,0	
Surfaces semi ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	X 0,5	
Espaces verts sur Dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	X 0,7	
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	X 1,0	
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée	X 0,2	
TOTAL			A

TOTAL des surfaces totales éco-aménageables (A) = m² par types de surface x coefficient de valeur écologique.

La mise en place du CBS nécessite donc, pour chaque projet de construction, un calcul par type de surface, de la surface éco-aménageable afin d'en déterminer sa surface totale qu'il conviendra de diviser par la surface totale de l'unité foncière du projet afin d'obtenir le CBS ci-dessus défini.

~~Non réglementé.~~

ARTICLE UA 14 :
Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.

~~Dans le secteur UA, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1,6.~~

Modifications similaires en zones UB, UC, UD et 1AU

sauf pour les objectifs de CBS qui varient selon les zones (précisés au préalable)

12. Modification de l'article 1, 2 et 10 régissant les occupations autorisées au sein du secteur UCI

Localisation :

Le projet de modification concerne la zone UCI située au Nord de la commune de Merlimont (sous-secteur d'UC).



Le sous-secteur UCI identifie le village de vacances situé au Nord de Merlimont plage.

Le projet politique du PLU qui est exposé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose les ambitions du territoire. Il s'agit de la pièce maitresse du document d'urbanisme.

La mise en œuvre de ces objectifs sont ensuite traduits au sein du règlement écrit et graphique (plans de zonage).

La justification de la déclinaison des objectifs et de leur mise en œuvre est exposée dans le rapport de présentation du PLU.

Afin d'appréhender l'enjeu poursuivi, il y a lieu d'analyser le PADD et le rapport de présentation.

Que dit le PADD ?

L'axe 2 du PADD promeut le développement cohérent de la commune avec comme première orientation le développement économique.

Ainsi, le projet de territoire entend :

- « S'adapter à la demande en répondant à l'attente des touristes par des structures d'hébergement adaptées et de proposer une offre diversifiée susceptible de répondre aux besoins des populations présentes.
- **S'appuyer sur les équipements existants** ou à venir. L'évolution de certaines structures en place s'avère nécessaire au renforcement de l'activité touristique de la commune. La stratégie de développement touristique s'appuie sur la création d'une nouvelle dynamique sur la partie Nord du front de mer ».

Une des actions annoncées dans le PADD pour atteindre cet objectif est de diversifier les structures d'accueil de la commune via notamment une offre hôtelière qui permettrait d'accueillir de nouvelles populations de visiteurs et la création d'un équipement intégrant par exemple une salle de séminaire et de restauration pour groupes.

Que dit le rapport de présentation ?

Le rapport de présentation détail l'ambition affichée au sein du PADD.

En ce sens, le développement touristique se veut être organisé et respectueux de l'environnement.

Il est entre autres prévu une meilleure adaptation de l'offre en hébergement touristique avec la demande.

Il est précisé que l'offre du territoire est essentiellement assurée par les campings et camps de vacances. Par contre, l'offre en hébergement hôtelier est insuffisante. Il apparaît important de permettre la réalisation d'un équipement hôtelier sur la station.

Il est également prévu d'adapter les équipements touristiques en lien avec la découverte des milieux. En effet, l'offre actuelle n'est pas diversifiée et adaptée aux nouveaux usages.

Traduction règlementaire

L'article UC1 du règlement écrit précise le champ des interdits. Il y est précisé que l'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite sauf dans le secteur UCI.

L'article UC2, qui quant à lui précise les occupations autorisées sous conditions, dispose que sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions spécifiques détaillées au sein de l'article 2 ainsi que les interdictions mentionnées à l'article 1.

A lecture de l'article UC2, générique à toute la zone UC, il n'est pas clairement précisé que les constructions à usage d'habitations sont proscrites.

L'article UC 10 prévoit quant à lui la hauteur pour les constructions à usage d'habitation au sein du secteur UCI.

La traduction règlementaire n'est pas en adéquation avec l'ambition du PADD.

Il y a donc lieu d'adapter la règle afin de la mettre en conformité avec l'ambition du PADD.

La diversification des structures d'accueil passe aussi bien par une offre hôtelière, de résidence de tourisme, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité en place ou encore les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques nécessaires au développement de ces activités touristiques.

Concernant la hauteur des bâtiments, l'article initial prévoyait 8.5 m pour les habitations et 12m pour les autres constructions. Il y a lieu d'adapter cette règle en privilégiant l'intégration des projets dans le site.

Ainsi, il est proposé d'autoriser le bâtiment principal en R+3+C ou attique (bâtiment structurant de la structure touristique), et les autres bâtiments en R+C.

En outre, il y a lieu de prévoir une dérogation pour les équipements mobiliers à usage de loisirs afin de ne pas réglementer leur hauteur.

Article 1 Occupation et d'utilisation des sols interdits

Avant modification	Projet de modification
<p>Sont interdits :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'ouverture et l'extension de toute carrière 2. L'implantation d'habitations légères de loisirs, sauf dans les secteurs UCI 3. Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ; 4. La création de bâtiments à usage industriel ; 5. Les terrains de camping et de caravanning ; 6. Les bâtiments annexes servant à l'abri des animaux (clapiers, poulaillers, écuries...) <p>Linéaire obligation maintien des rez-de-commerces</p>	<p>Sont Interdits : Secteur UC</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'ouverture et l'extension de toute carrière 2. L'implantation d'habitations légères de loisirs, sauf dans les secteurs UCI 3. Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ; 4. La création de bâtiments à usage industriel ; 5. Les terrains de camping et de caravanning (hormis UCI) ; 6. Les bâtiments annexes servant à l'abri des animaux (clapiers, poulaillers, écuries...) <p>Linéaire obligation maintien des rez-de-commerces</p> <p>Sous-secteurs UCI</p> <p>Toutes les occupations sont interdites sauf celles énumérées à l'article UC2 (sous-secteur UCI)</p>

Article 2 : Occupation et Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

<u>Avant modification</u>	<u>Projet de modification</u>
<p>Dans le secteur UC, UCa, UCb et UCI, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les exhaussements et affouillements.... 	<p>Dans le secteur UC, UCa, UCb et UCI, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :</p> <p>.....</p>

<p>2. La création, l'extension</p> <p>3. La création de groupes de garage ...</p> <p>Dans le secteur UCe</p>	<p>Dans le secteur UCI, seules sont autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce et activité de services - Hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none"> o 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 o Les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité principale o 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 affouillement et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
---	--

Article 10 : Hauteur

Avant modification	Projet de modification
<p>....</p> <p><i>Dans les secteurs UC, UCI et UCe :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 8,5 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus comble aménageable (R ou R + C). 	<p>....</p> <p><i>Dans les secteurs UC, UCI et UCe :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 8,5 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus comble aménageable (R ou R + C).

<ul style="list-style-type: none"> • Pour les autres constructions : La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé. <p><i>Dans les secteurs UCa et UCb :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C). • Pour les autres constructions : La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les autres constructions : La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé. <p><i>Dans les secteurs UCa et UCb :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C). • Pour les autres constructions : La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé. <p><i>Dans le secteur UCI :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions autorisées à destination Commerces et activités de services - Hébergement hôtelier et touristique et Equipements d'intérêt collectif et services publics, le bâtiment principal ne devra pas excéder le R+3+C ou attique (le bâtiment accueillant les espaces de réception, de restauration, de salle de séminaires ou de formation,...), et les autres bâtiments le R+C. • 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 industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.
---	--

CHAPITRE 3 : BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Au regard des différentes modifications envisagées et listées dans le chapitre précédent, il convient de préciser que deux pièces du PLU sont amendées :

- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique.

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLU. Les modifications, qui concernent le règlement graphique, n'engendrent pas de modifications de surfaces des zones.

CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le niveau d'incidence de la modification sur l'environnement est le suivant :

▪ **Consommation foncière :**

La seule consommation foncière susceptible d'être générée concerne :

- La possibilité laissée aux habitations existantes non conformes dans la plupart des zones de **pouvoir réaliser une extension** ;
- **L'élargissement des conditions de desserte** (jusqu'à 4 lots)

Certaines exigences concourent à la réduction de l'artificialisation, à l'image du **coefficient de biotope (CBS)**. La recherche de **maîtrise du stationnement** peut également contribuer à la limitation de la consommation foncière.

L'impact de cette modification sur la consommation foncière peut donc être qualifié de très faible.

▪ **Activité agricole :**

L'ensemble des dispositions amendées n'impacte pas l'activité agricole.

▪ **Topographie et paysage :**

Les modifications mineures apportées aux règlements écrit et graphique ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives ou positives en termes de topographie.

Des dispositions modifiées propres aux toitures **contribuent à la cohérence et qualité urbaine et architecturale**, à l'instar de :

- L'adaptation de la règle régissant les pentes de toiture ;
- L'obligation de réaliser de façon simultanée des travaux sur l'ensemble de la toiture pour le cas d'une maison jumelée.

▪ **Biodiversité et continuités écologiques :**

Exiger l'atteinte d'un coefficient de biotope (CBS) permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet au regard de plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, développement des fonctions naturelles des sols, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique et **la création et la valorisation d'espace vital pour la faune et la flore**.

▪ **Ressource en eau / Gestion des sols :**

La **définition d'un coefficient de biotope (CBS)** répond aux enjeux d'amélioration de l'infiltration des eaux pluviales et de préservation de l'alimentation de la nappe phréatique.

Le maintien de la restriction sur l'assainissement contribue à la préservation de la ressource en eau.

- **Prise en compte des risques /**

L'apport de sols écologiquement plus fonctionnels avec le CBS permet de mieux appréhender des risques potentiels en termes d'inondation ou d'érosion par exemple.

- **Mobilité et consommations énergétiques :**

L'isolation par l'extérieur permet de rénover une façade tout en améliorant la **performance énergétique** du bâtiment. Son autorisation participe ainsi à la réduction des consommations énergétiques fossiles.

Les dispositions favorables au maintien de commerces de proximité dans certains secteurs incitent **au recours aux déplacements actifs**.

En conclusion, il apparaît que l'impact environnemental de la modification est globalement positif.
--

3. Règlements applicables

Ville de Merlimont

Plan Local d'Urbanisme Règlement



REÇU LE

29 DEC. 2017

**SOUS-PREFECTURE
de MONTFORT-SUR-MEU**

Vu pour être annexé à la délibération
2017-325
Le Président, Bruno COUSEIN



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du :

INGEO

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	P3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P6
ZONE UA, UAn	P7
ZONE UB	P15
ZONE UC, UCa, UCb, UCe, UCI	P23
ZONE UD,UDb	P32
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P43
ZONE 1AU, 1AUa	P44
ZONE 2AU	P52
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	P55
ZONE N, Ne, Nl, Nh,	P56
ZONE Na	P62

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Merlimont.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme 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.

- Secteur UA : zone urbaine dense de Merlimont Plage. Elle comprend un secteur UAn reprenant la base nautique.
- Secteur UB : zone urbaine de densité plus faible de Merlimont Plage.
- Secteur UC, UCa, UCb, UCe, UCl : zone urbaine correspondant au plan de lotissement de Merlimont Plage.
- Secteur UD, UDb : zone urbaine de densité moyenne à faible correspondant à l'urbanisation de Merlimont Village. Le secteur UDa reprend les activités existantes

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU, 1AUa: zone mixte d'urbanisation future à court terme.
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme.

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
- ZONE Ne : zone naturelle destinée à la création d'un parking paysager de report
- ZONE Nl : zone naturelle à vocation touristique et de loisirs
- ZONE Na : zone naturelle à usage agricole

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.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

ARTICLE 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 autres, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 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 servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui figurent 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

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente, en vertu des articles L.123-1 et R.421-15 du Code de l'urbanisme.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Elles sont motivées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à cet égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Zone balnéaire où se mêlent l'habitation permanente et saisonnière, les équipements hôteliers et de restauration ainsi que la plupart des activités commerciales liées à l'attractivité de la station.

Le secteur UAn identifie la base nautique actuelle de Merlimont-Plage.

ARTICLE UA 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 – Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 – La création de bâtiments à usage industriel ;
- 5 – Les terrains de camping et de caravanning ;
- 6 – Les bâtiments annexes servant à l'abri d'animaux (clapiers, poulaillers, écuries...)

Dans le secteur UAn, sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UA 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Sauf dans le secteur UAn, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
 - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leur situation, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

Dans le secteur UAn, sont seules autorisées les constructions ou installations ci-après :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols uniquement lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

2 – La réhabilitation des bâtiments existants.

3 – La reconstruction des bâtiments, sous réserve de ne pas dépasser la surface au sol des bâtiments existants.

ARTICLE UA 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

II Voirie :

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, 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 constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et

selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 :

Superficie des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

ARTICLE UA 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour les autres constructions :

Les façades à rue des volumes principaux des constructions doivent être implantées à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les bâtiments annexes non accolés aux bâtiments principaux d'une superficie inférieure à 25m² de surface hors œuvre brute, doivent être implantés avec un recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

ARTICLE UA 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande maximum de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurée au point le plus élevé.

II Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 3 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 3\text{mètres}$).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE UA 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions

▪ **Hauteur absolue**

Règles générales :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 4, le quatrième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 3 ou R+2+C).

Règles particulières au secteur UAn :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 6 mètres.

▪ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur
--

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les annexes accolées aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors œuvre brute.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

b) Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6.

ARTICLE UA 12 :

Stationnement des véhicules

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

▪ **Construction à usage d'habitation**

Il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface hors œuvre nette et 1 place minimum de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

▪ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé une place de stationnement par chambre.

▪ **Autres constructions :**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UA 13 :

Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Dans le secteur UA, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1,6.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Zone balnéaire où se mêlent l'habitation permanente et saisonnière. Dans ce secteur, la dynamique de renouvellement urbain est particulièrement importante.

ARTICLE UB 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de bâtiments à usage industriel ;
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 6 - Les bâtiments annexes servant à l'abri d'animaux (clapiers, poulaillers, écuries...)

ARTICLE UB 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
 - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leur situation, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;
- 3 - La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UB 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

II Voirie :*Définition :*

Pour l'application des règles ci-dessous, 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 constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 :**Superficie des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

ARTICLE UB 6 :**Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour les autres constructions :

Les façades à rue des volumes principaux des constructions doivent être implantées à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les bâtiments annexes non accolés aux bâtiments principaux d'une superficie inférieure à 25m² de surface hors œuvre brute, doivent être implantés avec un recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

ARTICLE UB 7 :**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande maximum de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurée au point le plus élevé.

II Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 3 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 3 \text{ mètres}$).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE UB 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 :

Hauteur des constructions

▪ Hauteur absolue

Pour les constructions liés aux services publics ou d'intérêt collectif et celles destinées à l'hébergement hôtelier :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 4, le quatrième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable ($R + 3$ ou $R + 2 + C$).

Pour les autres constructions :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 12 mètres.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 3, le troisième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 2 ou R+1+C).

▪ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la rue.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE UB 11 :

Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les annexes accolées aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors œuvre brute.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

b) Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6.

ARTICLE UB 12 :

Stationnement des véhicules

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

▪ **Construction à usage d'habitation**

Il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface hors œuvre nette et 1 place minimum de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

▪ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé une place de stationnement par chambre.

▪ **Autres constructions :**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

<u>ARTICLE UB 13 :</u> Espaces libres et plantations
--

Non réglementé.

<u>ARTICLE UB 14 :</u> Coefficient d'Occupation des Sols
--

Le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Zone d'habitations individuelles, de lotissements ou de petits collectifs de densité moyenne à caractère résidentiel, la zone UC correspond à un ancien lotissement de Merlimont-Plage où le parcellaire est très serré.

Les secteurs UCa et UCb correspondent à un tissu urbain similaire à celui de la zone UC mais présentant une densité moindre.

Le secteur UCe identifie l'ancienne colonie de vacances de l'avenue de la plage en raison des spécificités de ces bâtiments.

Le secteur UCl identifie le village de vacances situé au nord de Merlimont-Plage.

ARTICLE UC 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs, sauf dans les secteurs UCl ;
- 3 – Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 – La création de bâtiments à usage industriel ;
- 5 – Les terrains de camping et de caravanning;
- 6 – Les bâtiments annexes servant à l'abri d'animaux (clapiers, poulaillers, écuries...) ;

ARTICLE UC 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur UC, UCa, UCb et UCl, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités n'est autorisée que dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

Dans le secteur UCe, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 2 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que si elles sont à destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations présentes dans le secteur ;
- 3 – Les constructions à usage de commerce uniquement si elles sont le complément à une activité touristique.

ARTICLE UC 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

II Voirie :

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, 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 constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation 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. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UC 5 :

Superficie des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

ARTICLE UC 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul identique à celui d'une des constructions existantes sur les fonds voisins ;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Cas particuliers :

Dans le secteur UCb, cette distance est portée à 10 mètres.

Pour les terrains d'angle, cette distance est réduite à 3 mètres dans tous les secteurs.

L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la réhabilitation, à l'extension ou à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul fixées.

ARTICLE UC 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou de la marge de recul obligatoire fixée à l'article UC6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de limite séparative et dont l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal n'excède pas 45°.

II Implantation avec marges d'isolement.

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et le point bas le plus proche de la limite parcellaire ne soit pas inférieure à 3 mètres.

Règles particulières :

a) En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10m² du surface hors œuvre nette et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

b) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE UC 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 :

Hauteur des constructions

▪ Hauteur Absolue

Pour l'ensemble des règles ci-dessous, lorsque la zone d'implantation des constructions se trouve à un niveau inférieur à celui de la voie publique de desserte, la hauteur maximale des constructions sera mesurée par rapport au niveau de la voie.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

Dans les secteurs UC, UCl et UCe :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 8,5 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus comble aménageable (R ou R + C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

Dans les secteurs UCa et UCb :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

■ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE UC 11 :

Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie que les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.

- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les annexes accolées aux constructions principale à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors œuvre brute.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

b) Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6.

ARTICLE UC 12 :

Stationnement des véhicules

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

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places minimum de stationnement par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UC 13 :

Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

ARTICLE UC 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Dans les secteurs UC, UCa et UCe le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,50.

Dans les secteurs UCb et UCl, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,25.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne.

Ce secteur correspond en particulier au secteur urbanisé de Merlimont-Village présentant un aspect plutôt rural dans certains secteurs.

Le secteur UDa identifie les secteurs réservés à l'activité.

Le secteur UDb identifie le secteur de l'entrée de ville de densité faible ou la dynamique de dispersion de l'habitat doit être maîtrisée.

ARTICLE UD 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 – Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 – La création de bâtiments à usage industriel sauf dans le secteur UDa ;
- 5 – Les terrains de camping et de caravanning ;

ARTICLE UD 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur UD et UDb, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités n'est autorisée que dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

Dans le secteur UDa, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciale ou industrielle comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que si elles sont à destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations présentes dans le secteur.

ARTICLE UD 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

II

Voirie :

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, 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 constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation 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. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UD 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UD 5 :

Superficie des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

ARTICLE UD 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Par rapport à la Route départementale 940 :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la réhabilitation, à l'extension ou à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul fixées.

2. Par rapport aux autres voies :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul identique à celui d'une des constructions existantes sur les fonds voisins;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. Cette distance est portée à 10 mètres dans le secteur UDb.

L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la réhabilitation, à l'extension ou à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul fixées.

ARTICLE UD 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UDb :

Règle générale :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement des constructions doit être de 3 mètres au minimum.

Règles particulières :

Pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres, l'extension des constructions est autorisée sous réserve d'avoir une marge d'isolement au moins égale à la marge d'isolement de la construction existante.

L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour l'extension des constructions existantes implantées sur limite séparative.

Dans les autres secteurs :

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande de 15 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou de la marge de recul obligatoire fixée à l'article UD6, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que dans les cas suivants :

- lorsque les parcelles sont d'une largeur en front à rue inférieure ou égale à 10m ;
- lorsque les parcelles sont d'une largeur en front à rue comprise entre 10 mètres et 20 mètres, mais dans ce cas l'implantation sur limite séparative n'est autorisée que sur l'une seulement des limites séparatives ;
- pour s'apignonner sur une construction existante ou un mur existant en bon état lorsque la construction ou le mur sont de hauteur au moins égale à la construction à réaliser.

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

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de limite séparative et dont l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal n'excède pas 45° ;

c) lorsqu'il s'agit de bâtiment à usage d'activité artisanale ou commerciale dont la hauteur n'excède pas 4,5m mesurée au point le plus élevé.

II Implantation avec marges d'isolement.

Principe général :

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 4 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 4 \text{ mètres}$).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Règles particulières :

a) En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10m² du surface hors œuvre nette et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

b) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètres minimum des limites séparatives.

c) Au-delà d'une bande de 35 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte, la marge d'isolement des constructions principales à destination d'habitation et des annexes qui leur sont accolées qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UD 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

En sus, en zone UDa, cette distance doit être au minimum de 5m pour les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale.

ARTICLE UD 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 :

Hauteur des constructions

▪ **Hauteur Absolue**

Dans le secteur UD :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 12 mètres. La hauteur maximum à l'égout principal de la toiture est fixée à 6,5 mètres. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 plus comble aménageable (R+1+C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

Dans les secteurs UDa :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 13 mètres au point le plus élevé.

Dans le secteur UDb :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 8,5 mètres. La hauteur maximum à l'égout principal de la toiture est fixée à 3,5 mètres. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus comble aménageable (R+C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

• *Exception :* Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

▪ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE UD 11 : Aspect extérieur
--

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie que les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements ;
- Dans le cas de réalisation de tertres d'infiltration, ceux-ci devront être placés à une distance des voies au moins égale à celle de la façade à rue de la construction assainie.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

II Dispositions particulières.

a) Toitures des constructions à usage d'habitation ou de bureaux

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les annexes accolées aux constructions principale à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors œuvre brute.

Pour les toitures sont recommandés les petites tuiles plates ou les pannes flamandes de couleur terre cuite.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne

pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

b) Toitures des constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou de commerce

Hormis lorsqu'il s'agit de constructions à toit plat, l'angle de toiture des constructions mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 15°.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

b) Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6 sauf dans le secteur UDa.

ARTICLE UD 12 :

Stationnement des véhicules

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

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement dont deux places extérieures hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UD 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

Dans le secteur UDa, les espaces verts doivent représenter au minimum 15% de l'unité foncière.

ARTICLE UD 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans le secteur UD, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,30.

Dans le secteur UDb, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,10.

Pour les autres constructions :

Dans la zone UD, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Dans le secteur UDa, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Dans le secteur UDb, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,10.

Par ailleurs, les dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme sont applicables dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du secteur UDa :

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.[...] »

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère de la zone :

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de zones mixtes (habitat, services, commerces) mais dont la vocation principale reste l'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur 1AUa identifie la zone de renforcement du centre ville de Merlimont-village qui fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable.

ARTICLE 1AU 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...) et à l'exception des abris pour animaux (poulaillers, pigeonniers...) qui demeurent interdits ;
2. – Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 3 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;
- 4 - Les constructions et installations liées aux services et aux équipements publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;
- 5- La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités n'est autorisée que dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

6 - Les exhaussements et affouillements des sols liés la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

II Voirie :

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, 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.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation 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. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur

des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 :
Superficie des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

ARTICLE 1AU 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

ARTICLE 1AU 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de limite séparative et dont l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale n'excède pas 45°.

II Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 3 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 3 \text{ mètres}$).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 :

Hauteur des constructions

▪ Hauteur Absolue

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

■ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE 1AU 11 :

Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie que les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.
- Dans le cas de réalisation de tertres d'infiltration, ceux-ci devront être placés à une distance des voies au moins égale à celle de la façade à rue de la construction assainie.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les annexes accolées aux constructions principale à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors œuvre brute.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

b) Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6.

ARTICLE 1AU 12 :

Stationnement des véhicules

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

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement dont deux places extérieures hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions : activités artisanales, bureaux, commerce etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE 1AU 13 :

Espaces libres et plantations

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

ARTICLE 1AU 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans la zone 1AU, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,30.

Dans le secteur 1AUa, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Pour les autres constructions :

Dans la zone 1AU, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Dans le secteur 1AUa, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Caractère de la zone :

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation après modification du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de zones mixtes (habitat, services, commerces) mais dont la vocation principale reste l'habitat.

ARTICLE 2AU 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Les constructions et installations liés aux services publics ou nécessaires à la desserte par les réseaux.

La reconstruction à l'identique après un sinistre des constructions existantes.

ARTICLE 2AU 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 :

Superficie des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait.

ARTICLE 2AU 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou avec une marge d'isolement d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 :

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 :

Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 :

Aspect extérieur

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 :

Stationnement des véhicules

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 :

Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols
--

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractère de la zone :

Cette zone identifie des secteurs dont la faune, la flore et les paysages doivent faire l'objet d'une protection particulière.

Sont en particulier protégés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme :

- Site Natura 2000 « Marais de Balançon » (ZPS) FR3110083 – ZICO n° 59 NC 03 – ZNIEFF n°057
- Site Natura 2000 « Dunes de Merlimont » (ZPS) FR3112004 – ZNIEFF n°045 (« le Communal de Merlimont ») – ZNIEFF n°056 (« Dunes de Merlimont »)
- Site Natura 2000 « Dunes et marais arrière-littoraux de la Plaine Maritime Picarde – Dunes de Stella » FR3100481 – ZNIEFF n°051

La législation sur les sites naturels inscrits pris en application de la loi du 2 mai 1930 est applicable dans la zone identifiée au plan des servitudes.

Le secteur Ne identifie un secteur réservé à un équipement public correspondant à une zone de stationnement paysager.

Le secteur Nl identifie les zones présentant une vocation touristique et de loisirs.

ARTICLE N 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE N 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Dans la bande de 100mètres définie à l'article L146-4-III du code de l'urbanisme reportée au plan de zonage, aucune construction ou installation n'est autorisée.

Dans le secteur N au-delà de la bande de 100mètres définie ci-dessus, seules les constructions ci-après seront réalisables sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone :

1 – Les aménagements (à l'exclusion de construction de bâtiments) nécessités par la défense contre l'érosion marine et l'envahissement par les sables à condition d'être compatibles avec l'environnement de la zone ;

2 – La reconstruction de bâtiments sinistrés ou vétustes dont la construction serait interdite dans la zone, dans la limite d'un rapport entre les surfaces de plancher hors œuvre nette nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1.

Dans le secteur Nl, seules les constructions ci-après seront réalisables sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone :

- 1 – La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ;
- 2 - Les constructions et installations liées à la desserte par les réseaux ;
- 3- Les terrains de camping et de caravanning ;
- 4 – Les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5 – L'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- 6 – Les constructions et installations liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
- 7 – Les constructions à usage d'habitation à destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et installations présentes dans le secteur ;
- 8 - Les exhaussements et affouillements des sols liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur Ne, seul l'aménagement d'une zone de stationnement paysager est permis, sous réserve qu'elle soit compatible avec le caractère de la zone.

ARTICLE N 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

ARTICLE N 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

ARTICLE N 5 :

Superficie des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privé.

ARTICLE N 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est que l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

La marge d'isolement des constructions qui ne serait pas édifiée sur les limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 :

Hauteur des constructions

▪ **Hauteur Absolue**

• *Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans les zones N1 :*

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8,5 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus combles aménageables (R ou R + C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE N 11 :

Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Les toitures terrasses sont admises :

- pour les habitations légères de loisirs ;
- pour les bâtiments et installations d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 20m².

b) Les Clôtures

Dans les secteurs N1 :

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublées ou non par un grillage.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- 2m sur les limites séparatives.

ARTICLE N 12 :

Stationnement des véhicules

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

Dans la zone Nl, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Dans la zone Ne, les matériaux utilisés devront être compatibles avec la vocation de la zone (utilisation de matériaux filtrants).

ARTICLE N 13 : Espaces libres et plantations
--

Lcs espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols
--

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Na

Caractère de la zone :

La zone Na identifie les zones à vocation agricole du territoire.

Aussi afin de préserver ce « droit » de culture agricole sur des espaces tampon non remarquables, il a été décidé de leur classement en zone Na. Cette zone se veut respecter l'utilisation des sols actuelle sans toutefois permettre de construction liée à l'activité au risque de dénaturer les sites.

ARTICLE Na 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation des sols.

ARTICLE Na 2 :

Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Seules les utilisations du sol à vocation agricole sont autorisées dans le respect des caractéristiques environnementales de la zone.

ARTICLE Na 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I Accès :

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.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II Voirie :

Sans objet

ARTICLE Na 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Sans objet

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Sans objet

ARTICLE Na 5 :

Superficie des terrains

Sans objet

ARTICLE Na 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sans objet

ARTICLE Na 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

ARTICLE Na 8 :

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

Sans objet

ARTICLE Na 9 :

Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE Na 10 :

Hauteur des constructions

Sans objet

ARTICLE Na11 :

Aspect extérieur

Sans objet

ARTICLE Na 12 :

Stationnement des véhicules

Sans objet

ARTICLE Na 13 :

Espaces libres et plantations

Sans objet

ARTICLE Na 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet

© 2014 by John Wiley & Sons, Inc.



4.Projet de modification soumis à enquête publique



Ville de Merlimont

Plan Local d'Urbanisme
Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du :



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	P3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P6
ZONE UA, UAn	P7
ZONE UB	P15
ZONE UC, UCa, UCb, UCe, UCI	P23
ZONE UD,UDb	P32
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P43
ZONE 1AU, 1AUa	P44
ZONE 2AU	P52
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	P55
ZONE N, Ne, Ni, Nh,	P56
ZONE Na	P62

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Merlimont.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme 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.

- Secteur UA : zone urbaine dense de Merlimont Plage. Elle comprend un secteur UAn reprenant la base nautique.
- Secteur UB : zone urbaine de densité plus faible de Merlimont Plage.
- Secteur UC, UCa, UCb, UCe, UCI : zone urbaine correspondant au plan de lotissement de Merlimont Plage.
- Secteur UD, UDb : zone urbaine de densité moyenne à faible correspondant à l'urbanisation de Merlimont Village. Le secteur UDa reprend les activités existantes

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU, 1AUa: zone mixte d'urbanisation future à court terme.
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme.

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
- ZONE Ne : zone naturelle destinée à la création d'un parking paysager de report
- ZONE NI : zone naturelle à vocation touristique et de loisirs
- ZONE Na : zone naturelle à usage agricole

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.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

ARTICLE 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 autres, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 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 servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui figurent 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

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente, en vertu des articles L.123-1 et R.421-15 du Code de l'urbanisme.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Elles sont motivées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à cet égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Zone balnéaire où se mêlent l'habitation permanente et saisonnière, les équipements hôteliers et de restauration ainsi que la plupart des activités commerciales liées à l'attractivité de la station.

Le secteur UAn identifie la base nautique actuelle de Merlimont-Plage.

ARTICLE UA 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de bâtiments à usage industriel ;
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 6 - Les bâtiments annexes servant à l'abri d'animaux (clapiers, poulaillers, écuries...)

La zone UA est concernée par le linéaire ci-dessous identifié sur le règlement graphique :



Linéaire de part et d'autre duquel il est obligatoire de maintenir les rez-de-commerces

a mis en forme : Centré

De part et d'autre des axes concernés par ce linéaire, tout changement de destination des rez-de-commerces est interdit.

Dans le secteur UAn, sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UA 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Sauf dans le secteur UAn, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales comportant des installations classées pour la protection de

l'environnement ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leur situation, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

Dans le secteur UAn, sont seules autorisées les constructions ou installations ci-après :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols uniquement lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 2 – La réhabilitation des bâtiments existants.
- 3 – La reconstruction des bâtiments, sous réserve de ne pas dépasser la surface au sol des bâtiments existants.

ARTICLE UA 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot de 4 lots.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

II **Voirie :**

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, 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 constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et

selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après avis des services gestionnaires.

En effet, En-en l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 :

Superficie des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour les autres constructions :

Les façades à rue des volumes principaux des constructions doivent être implantées à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les bâtiments annexes non accolés aux bâtiments principaux d'une superficie inférieure à 25m² de ~~surface hors œuvre brute~~surface de plancher, doivent être implantés avec un recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la réhabilitation, à l'extension ou à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul fixées.

ARTICLE UA 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande maximum de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurée au point le plus élevé.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

II Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 3 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 3$ mètres).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments

existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

ARTICLE UA 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE UA 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 :

Hauteur des constructions

▪ **Hauteur absolue**

Règles générales :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 4, le quatrième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 3 ou R+2+C).

Règles particulières au secteur UAn :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 6 mètres.

• Exception : Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

■ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE UA 11 :

Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.

- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation des constructions est vivement recommandée.

- Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés.

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

a mis en forme : Paragraphe de liste, Gauche, Sans numérotation ni puces, Espacement automatique entre les caractères asiatiques et latins, Espacement automatique entre les caractères asiatiques et les chiffres

a mis en forme : Paragraphe de liste, Gauche, Sans numérotation ni puces, Espacement automatique entre les caractères asiatiques et latins, Espacement automatique entre les caractères asiatiques et les chiffres

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture des constructions principales mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les extensions, les annexes accolées aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors-œuvre brute de plancher

Pour les toitures sont recommandées les petites tuiles plates ou les pannes flamandes de couleur terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type abris de jardin, vérandas et serres

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

b) Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6.

ARTICLE UA 12 :

Stationnement des véhicules

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

▪ **Construction à usage d'habitation**

Il est exigé une place de stationnement ~~pour 50m² de surface hors œuvre nette et 1 place minimum de stationnement par logement.~~

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour la création de logements collectifs, il sera exigé, en plus de la règle ci-dessus, la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les travaux réalisés sur des bâtiments existants (changement de destination vers l'habitat et inversement, surélévation de bâtiments, opération de démolition – reconstruction), n'engendrent pas la création de nouvelles places de stationnement, sauf si, pour l'habitat, les besoins en matière de stationnement projetés à l'issue du projet sont supérieurs aux besoins recensés avant le projet.

▪ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé une place de stationnement par chambre.

▪ **Autres constructions :**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UA 13 :

Espaces libres et plantations

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) dont la définition est la suivante : proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = Surfaces éco-aménageables (A) / Surface totale de l'unité foncière

Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,15.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

<u>Types de surface</u>	<u>Description du type de surface</u>	<u>Coefficient de valeur écologique</u>	<u>Surfaces éco-aménageables</u>
<u>Surfaces Imperméables</u>	<u>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de</u>	<u>X 0,0</u>	

	mortier...)		
Surfaces semi ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	X 0,5	
Espaces verts sur Dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	X 0,7	
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	X 1,0	
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée	X 0,2	
TOTAL			A

TOTAL des surfaces totales éco-aménageables (A) = m² par types de surface x coefficient de valeur écologique.

La mise en place du CBS nécessite donc, pour chaque projet de construction, un calcul par type de surface, de la surface éco-aménageable afin d'en déterminer sa surface totale qu'il conviendra de diviser par la surface totale de l'unité foncière du projet afin d'obtenir le CBS ci-dessus défini.

Non-réglementé.

ARTICLE UA 14 :
Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.
Dans le secteur UA, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1,6.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Zone balnéaire où se mêlent l'habitation permanente et saisonnière. Dans ce secteur, la dynamique de renouvellement urbain est particulièrement importante.

ARTICLE UB 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de bâtiments à usage industriel ;
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 6 - Les bâtiments annexes servant à l'abri d'animaux (clapiers, poulaillers, écuries...)

La zone UB est concernée par le linéaire ci-dessous identifié sur le règlement graphique :



Linéaire de part et d'autre duquel il est obligatoire de maintenir les rez-de-commerces

a mis en forme : Centré

De part et d'autre des axes concernés par ce linéaire, tout changement de destination des rez-de-commerces est interdit.

ARTICLE UB 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leur situation, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UB 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot de 4 lots.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

II Voirie :

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, 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 constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après avis des services gestionnaires.

~~En~~ En effet, en l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 :
Superficie des terrains

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.~~
~~Article supprimé par la loi ALUR.~~

ARTICLE UB 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour les autres constructions :

Les façades à rue des volumes principaux des constructions doivent être implantées à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les bâtiments annexes non accolés aux bâtiments principaux d'une superficie inférieure à 25m² de ~~surface hors œuvre brute~~~~surface de plancher~~, doivent être implantés avec un recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

~~Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.~~

ARTICLE UB 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande maximum de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurée au point le plus élevé.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

II Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 3 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 3 \text{ mètres}$).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

ARTICLE UB 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE UB 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 :

Hauteur des constructions

▪ Hauteur absolue

Pour les constructions liés aux services publics ou d'intérêt collectif et celles destinées à l'hébergement hôtelier :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 4, le quatrième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 3 ou R+2+C).

Pour les autres constructions :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 12 mètres.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 3, le troisième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 2 ou R+1+C).

• Exception : Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

▪ Niveau des Constructions

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la rue.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE UB 11 :
Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés.

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture des constructions principales mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les extensions, les annexes accolées aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors œuvre brute de plancher.

Pour les toitures sont recommandées les petites tuiles plates ou les pannes flamandes de couleur terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type abris de jardin, vérandas et serres.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

b) — Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6.

ARTICLE UB 12 :

Stationnement des véhicules

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

▪ **Construction à usage d'habitation**

Il est exigé une place de stationnement ~~pour 50m² de surface hors œuvre nette et 1 place minimum de stationnement par logement.~~

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour la création de logements collectifs, il sera exigé, en plus de la règle ci-dessus, la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les travaux réalisés sur des bâtiments existants (changement de destination vers l'habitat et inversement, surélévation de bâtiments, opération de démolition – reconstruction), n'engendrent pas la création de nouvelles places de stationnement, sauf si, pour l'habitat, les besoins en matière de stationnement projetés à l'issue du projet sont supérieurs aux besoins recensés avant le projet.

▪ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé une place de stationnement par chambre.

▪ **Autres constructions :**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UB 13 :

Espaces libres et plantations

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) dont la définition est la suivante : proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = Surfaces éco-aménageables (A) / Surface totale de l'unité foncière

Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,15.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

a mis en forme : Non Surlignage

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Surfaces Imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	X 0,0	
Surfaces semi ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	X 0,5	
Espaces verts sur Dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	X 0,7	
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	X 1,0	
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée	X 0,2	
TOTAL			A

TOTAL des surfaces totales éco-aménageables (A) = m² par types de surface x coefficient de valeur écologique.

La mise en place du CBS nécessite donc, pour chaque projet de construction, un calcul par type de surface, de la surface éco-aménageable afin d'en déterminer sa surface totale qu'il conviendra de diviser par la surface totale de l'unité foncière du projet afin d'obtenir le CBS ci-dessus défini. Non-règlementé.

ARTICLE UB 14 :
Coefficient d'Occupation des Soils

Article supprimé par la loi ALUR.
Le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Zone d'habitations individuelles, de lotissements ou de petits collectifs de densité moyenne à caractère résidentiel, la zone UC correspond à un ancien lotissement de Merlimont-Plage où le parcellaire est très serré.

Les secteurs UCa et UCb correspondent à un tissu urbain similaire à celui de la zone UC mais présentant une densité moindre.

Le secteur UCe identifie l'ancienne colonie de vacances de l'avenue de la plage en raison des spécificités de ces bâtiments.

Le secteur UCl identifie le village de vacances situé au nord de Merlimont-Plage.


ARTICLE UC 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits : Secteur UC

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs, sauf dans les secteurs UCl ;
- 3 - Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de bâtiments à usage industriel ;
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning (hormis UCl) ;
- 6 - Les bâtiments annexes servant à l'abri d'animaux (clapiers, poulaillers, écuries...) ;

La zone UC est concernée par le linéaire ci-dessous identifié sur le règlement graphique :

 Linéaire de part et d'autre duquel il est obligatoire de maintenir les rez-de-commerces

De part et d'autre des axes concernés par ce linéaire, tout changement de destination des rez-de-commerces est interdit.

Sous-secteurs UCl

Toutes les occupations sont interdites sauf celles énumérées à l'article UC2 (sous-secteur UCl)

ARTICLE UC 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur UC, UCa, UCb ~~et UCI~~, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

a mis en forme : Couleur de police : Rouge, Barré

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 - La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités n'est autorisée que dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

Dans le secteur UCI, seules sont autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

a mis en forme : Police :Italique

- Commerce et activité de services - Hébergement hôtelier et touristique :
 - o 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
 - o Les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité principale
 - o 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 affouillement et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur UCe, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

2 – Les constructions à usage d’habitation et leurs annexes ne sont autorisées que si elles sont à destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l’entretien des établissements, installations présentes dans le secteur ;

3 – Les constructions à usage de commerce uniquement si elles sont le complément à une activité touristique.

ARTICLE UC 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d’un seul lot de 4 lots.

Les accès seront soumis à l’avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

II Voirie :

Définition :

Pour l’application des règles ci-dessous, 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 constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation 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. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

■ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après avis des services gestionnaires.

En effet, en l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

■ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UC 5 : Superficie des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul identique à celui d'une des constructions existantes sur les fonds voisins ;

- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Cas particuliers :

Dans le secteur UCb, cette distance est portée à 10 mètres.

Pour les terrains d'angle, cette distance est réduite à 3 mètres dans tous les secteurs.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul. L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la réhabilitation, à l'extension ou à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul fixées.

ARTICLE UC 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou de la marge de recul obligatoire fixée à l'article UC6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de limite séparative et dont l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal n'excède pas 45°.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

II Implantation avec marges d'isolement.

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et le point bas le plus proche de la limite parcellaire ne soit pas inférieure à 3 mètres.

Règles particulières :

a) En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10m² ~~du de surface hors œuvre nette surface de plancher~~ et que sa hauteur absolue ou au faitage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

b) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètres minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

ARTICLE UC 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE UC 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 :

Hauteur des constructions

▪ **Hauteur Absolue**

Pour l'ensemble des règles ci-dessous, lorsque la zone d'implantation des constructions se trouve à un niveau inférieur à celui de la voie publique de desserte, la hauteur maximale des constructions sera mesurée par rapport au niveau de la voie.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

Dans les secteurs UC_A-UCI et UCe :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 8,5 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus comble aménageable (R ou R + C).

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• **Pour les autres constructions :**

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

Dans les secteurs UCa et UCb :

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C).

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• **Pour les autres constructions :**

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• **Exception :** Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

Dans le secteur UCL :

- Pour les constructions autorisées à destination Commerces et activités de services - Hébergement hôtelier et touristique et Equipements d'intérêt collectif et services publics, le bâtiment principal ne devra pas excéder le R+3+C ou attique (le bâtiment accueillant les espaces de réception, de restauration, de salle de séminaires ou de formation,...), et les autres bâtiments le R+C.
- 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 industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

▪ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE UC 11 :

Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie que les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

- Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés.

a mis en forme : Sans numérotation ni puces

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture des constructions principales mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les extensions, annexes accolées aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors œuvre brute de plancher.

Pour les toitures sont recommandées les petites tuiles plates ou les pannes flamandes de couleur terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type abris de jardin, vérandas et serres.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

b) — Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6.

ARTICLE UC 12 :

Stationnement des véhicules

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

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places minimum de stationnement par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UC 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) dont la définition est la suivante : proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = Surfaces éco-aménageables (A) / Surface totale de l'unité foncière

- Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,4 dans l'ensemble de la zone UC et ses secteurs.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Surfaces Imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	X 0,0	
Surfaces semi ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	X 0,5	
Espaces verts sur Dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	X 0,7	
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	X 1,0	
	Toiture végétalisée		

a mis en forme : Avec puces + Niveau : 1 +
Alignement : 0,63 cm + Retrait : 1,27 cm

a mis en forme : Non Surlignage

a mis en forme : Non Surlignage

<u>Toiture végétalisée</u>		<u>X 0,2</u>	
		<u>TOTAL</u>	<u>A</u>

TOTAL des surfaces totales éco-aménageables (A) = m² par types de surface x coefficient de valeur écologique.

La mise en place du CBS nécessite donc, pour chaque projet de construction, un calcul par type de surface, de la surface éco-aménageable afin d'en déterminer sa surface totale qu'il conviendra de diviser par la surface totale de l'unité foncière du projet afin d'obtenir le CBS ci-dessus défini.

ARTICLE UC 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.

Dans les secteurs UC, UCa et UCe le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,50.

Dans les secteurs UCb et UCl, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,25.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne.

Ce secteur correspond en particulier au secteur urbanisé de Merlimont-Village présentant un aspect plutôt rural dans certains secteurs.

Le secteur UDa identifie les secteurs réservés à l'activité.

Le secteur UDb identifie le secteur de l'entrée de ville de densité faible ou la dynamique de dispersion de l'habitat doit être maîtrisée.

ARTICLE UD 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de bâtiments à usage industriel sauf dans le secteur UDa ;
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning ;

La zone UD est concernée par les secteurs ci-dessous identifiés sur le règlement graphique :



Secteurs au sein desquels le changement de destination vers le commerce est interdit

Au sein de ces secteurs, tout changement de destination vers le commerce est interdit.

ARTICLE UD 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur UD et UDb, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales comportant des installations classées pour la protection de

l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités n'est autorisée que dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

Dans le secteur *UDa*, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- 2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciale ou industrielle comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
- 3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que si elles sont à destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations présentes dans le secteur.

ARTICLE UD 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot de 4 lots.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

II Voirie :

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, 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 constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation 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. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UD 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après avis des services gestionnaires.

En effet, en l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UD 5 :
Superficie des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

ARTICLE UD 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Par rapport à la Route départementale 940 :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la réhabilitation, à l'extension ou à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul fixées.

2. Par rapport aux autres voies :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul identique à celui d'une des constructions existantes sur les fonds voisins;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. Cette distance est portée à 10 mètres dans le secteur UDb.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à

Les dispositions de l'article UD6 ne s'appliquent pas aux constructions existantes implantées

ARTICLE UD 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UDb :

Règle générale :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement des constructions doit être de 3 mètres au minimum.

Règles particulières :

Pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres, l'extension des constructions est autorisée sous réserve d'avoir une marge d'isolement au moins égale à la marge d'isolement de la construction existante.

L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour l'extension des constructions existantes implantées sur limite séparative.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

Dans les autres secteurs :

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande de 15 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou de la marge de recul obligatoire fixée à l'article UD6, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que dans les cas suivants :

- lorsque les parcelles sont d'une largeur en front à rue inférieure ou égale à 10m ;
- lorsque les parcelles sont d'une largeur en front à rue comprise entre 10 mètres et 20 mètres, mais dans ce cas l'implantation sur limite séparative n'est autorisée que sur l'une seulement des limites séparatives ;
- pour s'apignonner sur une construction existante ou un mur existant en bon état lorsque la construction ou le mur sont de hauteur au moins égale à la construction à réaliser.

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

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de limite séparative et dont l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal n'excède pas 45° ;
- c) lorsqu'il s'agit de bâtiment à usage d'activité artisanale ou commerciale dont la hauteur n'excède pas 4,5m mesurée au point le plus élevé.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

II Implantation avec marges d'isolement.

Principe général :

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 4 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 4 \text{ mètres}$).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Règles particulières :

- a) En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10m² du surface hors œuvre nette - e surface de plancher et que sa hauteur absolue ou au faitage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.
- b) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètres minimum des limites séparatives.
- c) Au-delà d'une bande de 35 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte, la marge d'isolement des constructions principales à destination d'habitation et des annexes qui leur sont accolées qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

ARTICLE UD 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

En sus, en zone UDa, cette distance doit être au minimum de 5m pour les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale.

ARTICLE UD 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 :

Hauteur des constructions

▪ **Hauteur Absolue**

Dans le secteur UD :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 12 mètres. La hauteur maximum à l'égout principal de la toiture est fixée à 6,5 mètres. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 plus comble aménageable (R+1+C).

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

Dans les secteurs UDa :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C).

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 13 mètres au point le plus élevé.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

Dans le secteur UDb :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 8,5 mètres. La hauteur maximum à l'égout principal de la toiture est fixée à 3,5 mètres. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus comble aménageable (R+C).

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• **Exception :** Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

▪ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE UD 11 :

Aspect extérieur

I **Dispositions Générales.**

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie que les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements ;
- Dans le cas de réalisation de tertres d'infiltration, ceux-ci devront être placés à une distance des voies au moins égale à celle de la façade à rue de la construction assainie.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés.

II **Dispositions particulières.**

a) **Toitures des constructions à usage d'habitation ou de bureaux**

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture des constructions principales mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les extensions, annexes accolées aux constructions principale à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors-œuvre brute de plancher.

Pour les toitures sont recommandées les petites tuiles plates ou les pannes flamandes de couleur terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type abris de jardin, vérandas et serres.

a mis en forme : Paragraphe de liste, Gauche, Sans numérotation ni puces, Espacement automatique entre les caractères asiatiques et latins, Espacement automatique entre les caractères asiatiques et les chiffres

a mis en forme : retrait : Gauche : 0,63 cm, Sans numérotation ni puces

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

b) Toitures des constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou de commerce

Hormis lorsqu'il s'agit de constructions à toit plat, l'angle de toiture des constructions mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 15°.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

cb) Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6 sauf dans le secteur UDa.

ARTICLE UD 12 : **Stationnement des véhicules**

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

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement dont deux places extérieures hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE UD 13 :

Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

Dans le secteur UDa, les espaces verts doivent représenter au minimum 15% de l'unité foncière.

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) dont la définition est la suivante : proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = Surfaces éco-aménageables (A) / Surface totale de l'unité foncière

→ Constructions à usage principal d'habitation :

- Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,5 en au sein de la zone UD et de ses différents secteurs.

→ Autres constructions :

- Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,1 en UD et UDa
- Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,5 en UDb

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

a mis en forme : Soulignement

a mis en forme : Avec puces + Niveau : 1 +
Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

a mis en forme : Non Surlignage

a mis en forme : Non Surlignage

a mis en forme : Retrait : Gauche : 1,27 cm

a mis en forme : Non Surlignage

<u>Types de surface</u>	<u>Description du type de surface</u>	<u>Coefficient de valeur écologique</u>	<u>Surfaces éco-aménageables</u>
<u>Surfaces Imperméables</u>	<u>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)</u>	<u>X 0,0</u>	
<u>Surfaces semi ouvertes</u>	<u>Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple :</u>	<u>X 0,5</u>	

	<u>dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)</u>		
Espaces verts sur Dalle	<u>Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm</u>	<u>X 0,7</u>	
Espaces verts en pleine terre	<u>Continuité avec la terre naturelle</u>	<u>X 1,0</u>	
Toiture végétalisée	<u>Toiture végétalisée</u>	<u>X 0,2</u>	
TOTAL			A

TOTAL des surfaces totales éco-aménageables (A) = m² par types de surface x coefficient de valeur écologique.

La mise en place du CBS nécessite donc, pour chaque projet de construction, un calcul par type de surface, de la surface éco-aménageable afin d'en déterminer sa surface totale qu'il conviendra de diviser par la surface totale de l'unité foncière du projet afin d'obtenir le CBS ci-dessus défini.

ARTICLE UD 14 : **Coefficient d'Occupation des Sols**

Article supprimé par la loi ALUR.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans le secteur UD, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,30.

Dans le secteur UDb, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,10.

Pour les autres constructions :

Dans la zone UD, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Dans le secteur UDa, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Dans le secteur UDb, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,10.

Par ailleurs, les dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme sont applicables dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du secteur UDa :

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.[...] »

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère de la zone :

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de zones mixtes (habitat, services, commerces) mais dont la vocation principale reste l'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur 1AUa identifie la zone de renforcement du centre ville de Merlimont-village qui fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable.

La zone 1AU est concernée par les secteurs ci-dessous identifiés sur le règlement graphique :



Secteurs au sein desquels le changement de destination vers le commerce est interdit

Au sein de ces secteurs, tout changement de destination vers le commerce est interdit.

ARTICLE 1AU 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...) et à l'exception des abris pour animaux (poulaillers, pigeonniers...) qui demeurent interdits ;
2. – Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 3 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;

4 - Les constructions et installations liées aux services et aux équipements publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

5- La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités n'est autorisée que dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

6 - Les exhaussements et affouillements des sols liés la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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 quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot de 4 lots

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte 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.

II Voirie :

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, 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 constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation 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. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après avis des services gestionnaires.

En effet, en l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 :

Superficie des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

ARTICLE 1AU 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

ARTICLE 1AU 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de limite séparative et dont l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale n'excède pas 45°.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

II Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 3 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 3 \text{ mètres}$).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

ARTICLE 1AU 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 :

Hauteur des constructions

▪ Hauteur Absolue

• Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C).

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• Exemption : Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

▪ Niveau des Constructions

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE 1AU 11 :
Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie que les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.
- Dans le cas de réalisation de tertres d'infiltration, ceux-ci devront être placés à une distance des voies au moins égale à celle de la façade à rue de la construction assainie.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés.

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture des constructions principales mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0,63 cm, Sans numérotation ni puces

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les extensions, annexes accolées aux constructions principale à usage d'habitation inférieures à 25m2 de surface hors-œuvre brute de plancher.

Pour les toitures sont recommandées les petites tuiles plates ou les pannes flamandes de couleur terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type abris de jardin, vérandas et serres.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m2, les toitures terrasses sont admises.

b) Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6.

ARTICLE 1AU 12 :

Stationnement des véhicules

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

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement dont deux places extérieures hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions : activités artisanales, bureaux, commerce etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE 1AU 13 :

Espaces libres et plantations

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) dont la définition est la suivante : proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = Surfaces éco-aménageables (A) / Surface totale de l'unité foncière

→ Constructions à usage principal d'habitation :

- Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,5 en 1AU et 1AUa.

→ Autres constructions :

- Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,1 en 1AU et 1AUa.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

<u>Types de surface</u>	<u>Description du type de surface</u>	<u>Coefficient de valeur écologique</u>	<u>Surfaces éco-aménageables</u>
<u>Surfaces Imperméables</u>	<u>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)</u>	<u>X 0,0</u>	
<u>Surfaces semi ouvertes</u>	<u>Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec</u>	<u>X 0,5</u>	

a mis en forme : Non Surlignage

a mis en forme : Retrait : Gauche : 1,27 cm, Sans numérotation ni puces

	<u>végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)</u>		
Espaces verts sur Dalle	<u>Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm</u>	X 0,7	
Espaces verts en pleine terre	<u>Continuité avec la terre naturelle</u>	X 1,0	
Toiture végétalisée	<u>Toiture végétalisée</u>	X 0,2	
TOTAL			A

TOTAL des surfaces totales éco-aménageables (A) = m² par types de surface x coefficient de valeur écologique.

La mise en place du CBS nécessite donc, pour chaque projet de construction, un calcul par type de surface, de la surface éco-aménageable afin d'en déterminer sa surface totale qu'il conviendra de diviser par la surface totale de l'unité foncière du projet afin d'obtenir le CBS ci-dessus défini.

ARTICLE 1AU 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans la zone 1AU, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,30.

Dans le secteur 1AUa, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Pour les autres constructions :

Dans la zone 1AU, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Dans le secteur 1AUa, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Caractère de la zone :

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation après modification du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de zones mixtes (habitat, services, commerces) mais dont la vocation principale reste l'habitat.

La zone 2AU est concernée par les secteurs ci-dessous identifiés sur le règlement graphique :



Secteurs au sein desquels le changement de destination vers le commerce est interdit

Au sein de ces secteurs, tout changement de destination vers le commerce est interdit.

ARTICLE 2AU 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Les constructions et installations liés aux services publics ou nécessaires à la desserte par les réseaux.

La reconstruction à l'identique après un sinistre des constructions existantes.

ARTICLE 2AU 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 :
Superficie des terrains

[Article supprimé par la loi ALUR.](#)
[Non-réglementé.](#)

ARTICLE 2AU 6 :
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait.

ARTICLE 2AU 7 :
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou avec une marge d'isolement d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

[Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.](#)

ARTICLE 2AU 8 :
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 :
Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 :
Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 :
Aspect extérieur

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 :
Stationnement des véhicules

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 :
Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 :
Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.
Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractère de la zone :

Cette zone identifie des secteurs dont la faune, la flore et les paysages doivent faire l'objet d'une protection particulière.

Sont en particulier protégés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme :

- Site Natura 2000 « Marais de Balançon » (ZPS) FR3110083 – ZICO n° 59 NC 03 – ZNIEFF n°057
- Site Natura 2000 « Dunes de Merlimont » (ZPS) FR3112004 – ZNIEFF n°045 (« le Communal de Merlimont ») – ZNIEFF n°056 (« Dunes de Merlimont »)
- Site Natura 2000 « Dunes et marais arrière-littoraux de la Plaine Maritime Picarde – Dunes de Stella » FR3100481 – ZNIEFF n°051

La législation sur les sites naturels inscrits pris en application de la loi du 2 mai 1930 est applicable dans la zone identifiée au plan des servitudes.

Le secteur Ne identifie un secteur réservé à un équipement public correspondant à une zone de stationnement paysager.

Le secteur Nl identifie les zones présentant une vocation touristique et de loisirs.

ARTICLE N 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE N 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Dans la bande de 100mètres définie à l'article L146-4-III du code de l'urbanisme reportée au plan de zonage, aucune construction ou installation n'est autorisée.

Dans le secteur N au-delà de la bande de 100mètres définie ci-dessus, seules les constructions ci-après seront réalisables sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone :

1 – Les aménagements (à l'exclusion de construction de bâtiments) nécessités par la défense contre l'érosion marine et l'envahissement par les sables à condition d'être compatibles avec l'environnement de la zone ;

2 – La reconstruction de bâtiments sinistrés ou vétustes dont la construction serait interdite dans la zone, dans la limite d'un rapport entre les surfaces de plancher hors œuvre nette nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1.

Dans le secteur Nl, seules les constructions ci-après seront réalisables sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone :

- 1 – La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ;
- 2 - Les constructions et installations liées à la desserte par les réseaux ;
- 3- Les terrains de camping et de caravanning ;
- 4 – Les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5 – L'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- 6 – Les constructions et installations liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
- 7 – Les constructions à usage d'habitation à destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et installations présentes dans le secteur ;
- 8 - Les exhaussements et affouillements des sols liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur Ne, seul l'aménagement d'une zone de stationnement paysager est permis, sous réserve qu'elle soit compatible avec le caractère de la zone.

ARTICLE N 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

ARTICLE N 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ Eaux Usées et Vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après avis des services gestionnaires.

En effet, en l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

ARTICLE N 5 :

Superficie des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.
Non réglementé.

ARTICLE N 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privé.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments

existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

ARTICLE N 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est que l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

La marge d'isolement des constructions qui ne serait pas édifiée sur les limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

ARTICLE N 8 :

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 :

Hauteur des constructions

■ Hauteur Absolue

• Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans les zones NI :

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8,5 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus combles aménageables (R ou R + C).

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au point le plus élevé.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm

• Exception : Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

ARTICLE N 11 :

Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation des constructions est vivement recommandée.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0,63 cm, Sans numérotation ni puces

II Dispositions particulières.

a) Toitures

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture des constructions principales mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne

pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Les toitures terrasses sont admises :

- pour les habitations légères de loisirs ;
- pour les bâtiments et installations d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 20m².

b) — Les Clôtures

Dans les secteurs NI :

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublées ou non par un grillage.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- 2m sur les limites séparatives.

ARTICLE N 12 :

Stationnement des véhicules

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

Dans la zone NI, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Dans la zone Ne, les matériaux utilisés devront être compatibles avec la vocation de la zone (utilisation de matériaux filtrants).

ARTICLE N 13 :

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Na

Caractère de la zone :

La zone Na identifie les zones à vocation agricole du territoire.

Aussi afin de préserver ce « droit » de culture agricole sur des espaces tampon non remarquables, il a été décidé de leur classement en zone Na. Cette zone se veut respecter l'utilisation des sols actuelle sans toutefois permettre de construction liée à l'activité au risque de dénaturer les sites.

ARTICLE Na 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation des sols.

ARTICLE Na 2 :

Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Seules les utilisations du sol à vocation agricole sont autorisées dans le respect des caractéristiques environnementales de la zone.

ARTICLE Na 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I Accès :

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.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II Voirie :

Sans objet

ARTICLE Na 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **Eau Potable**

Sans objet

▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Sans objet

ARTICLE Na 5 :

Superficie des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Sans objet

ARTICLE Na 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sans objet

ARTICLE Na 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

ARTICLE Na 8 :

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

Sans objet

ARTICLE Na 9 :

Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE Na 10 :

Hauteur des constructions

Sans objet

ARTICLE Na11 :

Aspect extérieur

Sans objet

ARTICLE Na 12 :

Stationnement des véhicules

Sans objet

ARTICLE Na 13 :

Espaces libres et plantations

Sans objet

ARTICLE Na 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.

Sans objet

MODIFICATION DU PLU

Plan de zonage

1:6 000



Vu pour être annexé à la délibération du XXXX/2020
approuvant les dispositions du PLU modifié.

Fait à Montreuil,
Le Président,

Plan Local d'Urbanisme réalisé par INGE0

PLU approuvé le 12/05/2011

Plan Local d'Urbanisme modifié par Audicé

Modification du PLU approuvée le XXXX/2020

C2BM



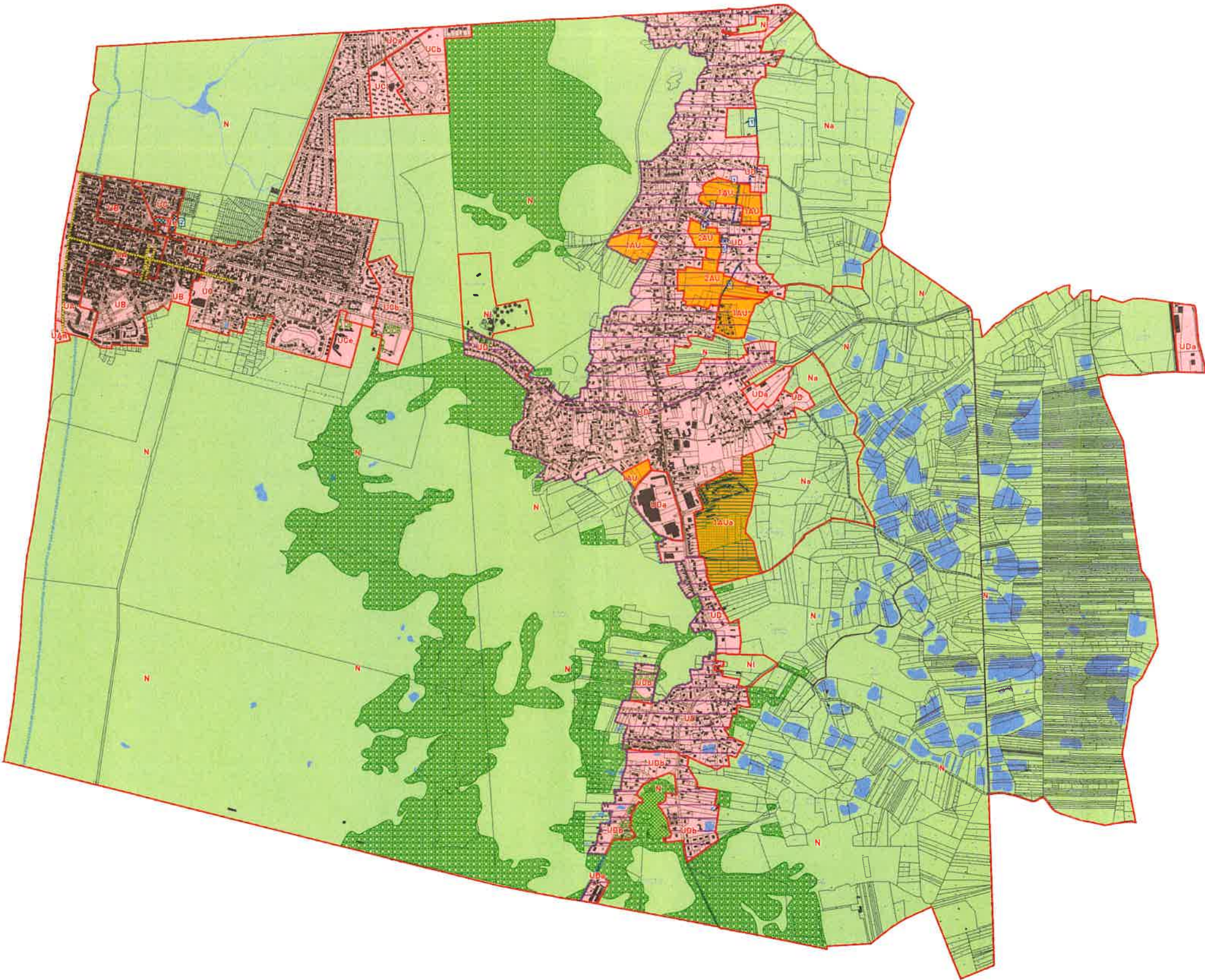
Légende

- Espace boisé classé existant
- Espace boisé à créer
- Espace vert protégé
- Secteur à programme de logements avec mixité sociale avec 20% affectés à des logements locatifs aidés
- Emplacement réservé
- Secteurs au sein desquels le changement de destination vers le commerce est autorisé
- Linéaire de part et d'autre duquel il est obligatoire de maintenir les haies de commerce
- Déclinaison de la Loi Littoral : Limite des 100 m
- Déclinaison de la Loi Littoral : Limite des Espaces Proches du Rivage

- Zones urbaines**
 - UA: zone urbaine dense, zone bâchée où se mêlent les habitations permanentes et saisonnières ainsi que les activités liées à la station
 - UAn: base nautique de Merlimont-Plage
 - UB: zone urbaine de densité plus faible, zone bâchée où se mêlent les habitations permanentes et saisonnières
 - UC: zone d'habitations individuelles, de lotissements ou de petits collectifs de densité moyenne, à caractère résidentiel
 - UCA: zone d'habitations individuelles, de lotissements ou de petits collectifs à caractère résidentiel, de densité moindre
 - UCb: zone d'habitations individuelles, de lotissements ou de petits collectifs à caractère résidentiel, de densité moindre
 - UCc: zone correspondant à l'ancienne colonie de vacances
 - UCi: zone correspondant au village de vacances
 - UD: zone urbaine mixte de densité moyenne, correspondant en particulier au secteur urbanisé de Merlimont-Village
 - UDa: zone urbaine à vocation d'activités
 - UDb: zone urbaine mixte de densité faible, correspondant au secteur de l'entrée de ville

- Zones à urbaniser :**
 - 1AU: zone d'urbanisation future à court terme
 - 1AUa: zone d'urbanisation future à court terme, correspondant au renforcement du centre-ville de Merlimont-Village
 - 2AU: zone d'urbanisation future à long terme

- Zones naturelles :**
 - N: zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts, au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme
 - Na: zone naturelle à vocation agricole
 - Nr: zone naturelle réservée à un équipement public correspondant à une zone de stationnement paysager
 - Nt: zone naturelle à vocation touristique et de loisirs



Zoom sur les emplacements réservés (1/2500)

Emplacement réservé

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	5466 m²	Divers chemins piétons	Commune
ER n°2	5456 m²	Aire naturelle de stationnement	Commune
ER n°3	573 m²	Création de voie	Commune
ER n°4	261 m²	Création de voie	Commune
ER n°5	427 m²	Création de voie	Commune

