



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



Règlement



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	P2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P5
ZONE UA, UAn	P6
ZONE UB	P16
ZONE UC, UCa, UCb, UCe, UCl	P26
ZONE UD,UDb	P38
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P51
ZONE 1AU, 1AUa	P52
ZONE 2AU	P62
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	P65
ZONE N, Ne, Nl, Nh,	P66
ZONE Na	P72

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'urbansaiton 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

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 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 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

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 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 ($H < L + 3\text{mètres}$).

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 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'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 aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface 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 surface de plancher inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

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 minimum 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 :

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.

ARTICLE UA 14 :
Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.

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

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 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 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

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 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 liées 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 aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface de plancher.

Pour les toitures sont recommandées les petites tuiles plates ou les panes 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 surface de plancher inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

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 minimum 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 :

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.

ARTICLE UB 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.

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 caravanning (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, 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 UCI, seules sont autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- Dans la destination Commerce et activité de services, seules sont autorisées les sous destinations suivantes :
 - Hôtels et autres hébergements touristiques : Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
 - Restauration : Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens (ex : accueil, salle de séminaire ou de formation, ...)
- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques.
- Les aires de stationnement nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs,)

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

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 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

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.

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 de surface de plancher 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.

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 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.

• *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.

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.

• *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.

• **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 UCI :

- Commerce et activité de services (un seul bâtiment par structure touristique pouvant aller jusqu'au R+3+C ou attique et les autres en R+C) :
 - Hôtels et autres hébergements touristiques : Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
 - Restauration : Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens
- 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.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (R+3+C),

▪ **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.

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 aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface 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 surface de plancher inférieure à 25m², les toitures terrasses sont admises.

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 minimums 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	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.

ARTICLE UC 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.

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 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.

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 condition de ne pas réduire la distance de recul.

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 de surface de plancher 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.

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.

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 UD_a, 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.

• *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.

Dans les secteurs UD_a :

• *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.

• *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.

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.

• *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.

• 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 aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface 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°.

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.

c) 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 :

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.

ARTICLE UD 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.

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 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.

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.

• *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.

• **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 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°.

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

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,	X 0,5	

	pierres de treillis de pelouse...)		
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.

ARTICLE 1AU 14 :

Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.

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.

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.

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 caravaning ;
- 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.

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 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).

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

• *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.

- 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'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.

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.

Les Clôtures

Dans les secteurs Nl :

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

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.

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.