

# *Guide d'aide à traduction réglementaire du Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales dans les Plans Locaux d'Urbanisme*

*Document réalisé par le*

*Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Pas-de-Calais*

*pour la*

**Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps**

*Novembre 2008*

# Mode d'emploi

## Pourquoi un guide d'aide à la rédaction des règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ?

Les dispositions réglementaires doivent être à même de re-transposer l'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les « copiés-collés » de rédactions déjà prêtes ou les « textes à trous » ne peuvent être suffisamment efficaces pour traduire, en termes réglementaires, un projet tenant compte des spécificités locales.

Ce guide propose donc des thèmes de préconisations qui peuvent être abordés au sein de chacun des 14 articles d'un règlement de zone ou de sous-zone. **Il requiert au préalable un travail précis de sous-zonage permettant de faire ressortir des ensembles bâtis et/ou urbains cohérents nécessitant, pour cette raison, une réglementation spécifique.**

Cette note technique tient donc plus de la boîte à outil pour les rédacteurs de règlement de PLU. Elle fait appel à leur appréciation des spécificités locales pour ajuster de nombreuses prescriptions. Pour cette raison l'expression « le plus cohérent avec » (l'implantation des constructions de la rue, leur alignement...) est souvent employée. D'autre part, un petit paragraphe en italique est souvent inséré en en-tête de chaque article. Il a uniquement pour objet d'informer le rédacteur de règlement sur l'objet de l'article **et ne doit pas être confondu avec le lexique qui pourra être inséré à l'attention des lecteurs** (voir page suivante).

# Les zones concernées : zones U, AU, A et N

Les éléments de règlement présentés ci-après ne **concernent que les parcelles destinées à la construction d'habitations**. Ils ne prennent pas en compte l'aménagement des espaces publics et les constructions destinées à un autre usage (en zone Nh, ils concernent les bâtiments repérés au titre du L. 123-3-1° pour un changement d'affectation).

3

Il est en effet possible de faire des distinctions, dans la rédaction du règlement, en fonction de l'usage de la construction : « les règles peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ». (R. 123-9)

Il est possible pour chaque article, **d'illustrer graphiquement sous forme de dessins ou de croquis les prescriptions**. Cela peut être utile pour les règles d'implantation (Art. 6, 7 et 8) ou encore pour préciser, par exemple, les différentes formes de haies (Art. 13).

Il est également possible **d'insérer un lexique** qui permet d'expliquer les notions utilisées par les auteurs du règlement. Ce lexique peut figurer à plusieurs endroits : en début de règlement, en début de chaque article concerné, en annexe au règlement... Afin d'éviter toute ambiguïté et dans un souci d'efficacité, il est préférable de présenter les définitions communes à tous les articles en début de règlement, et celles nécessaires à la compréhension d'un seul article au début de ce dernier.

**Le lexique et les illustrations graphiques permettront de mieux cibler l'interprétation du règlement pour le particulier et l'instructeur de permis, et de diminuer ainsi les motifs de contentieux. Les documents écrits et graphiques du règlement sont en effet opposables dans les mêmes conditions.**

Des renvois au « Cahier de références architecturales et paysagères » annexé au PLU pourront être insérés dans le règlement. Ce document a valeur de recommandations et ne constitue en rien un complément au règlement. **Il convient de le préciser au moment des renvois.**

Les prescriptions du règlement devront donc être suffisamment précises pour être comprises en l'absence du Cahier de références. Il ne faudra pas annexer ce dernier au règlement de PLU, cela introduirait une notion d'ambiguïté sur sa portée juridique.

**Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires**, les autres sont facultatifs. Ces deux articles, s'ils ne sont pas rédigés, doivent alors figurer sous une forme graphique.

La hauteur (art. 10), l'implantation des constructions (art. 6 et 7) et la densité des constructions (art. 14) sont obligatoirement réglementées dans les secteurs exceptionnellement constructibles des zones N (L. 123-4, R.123-8 et R. 123-9 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 3

### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

*Cet article précise les caractéristiques de l'accès à la parcelle par le domaine public. Il permet de donner des indications pour le tracé et l'aménagement des voiries de desserte des parcelles.*

*Si un emplacement réservé a été repéré dans le rapport de présentation, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sur le plan de zonage pour l'aménagement d'une voirie, il convient de le préciser dans cet article afin d'en informer les propriétaires. Cet article permet, dans un objectif d'intégration de la voirie dans son environnement, de formuler des prescriptions d'aménagement : tracé, dimensionnement en fonction des différents usages (cycles, véhicules, piétons...).*

*Si une voirie (chemin rural, voyette, tour de village) est repérée au titre de l'article L.123-1, alinéa 7, ses modalités de préservation peuvent être précisées dans cet article.*

- Le tracé de voirie sera adapté à la topographie (dans le cadre d'une extension de l'urbanisation en **zone AU** ou du percement d'une nouvelle voie en **zone U**), de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.
- La localisation des accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les déblais/remblais.
- Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale.
- *Cas particulier : la préservation d'éléments remarquables (murs, piliers, portails) et la mise en scène de certains bâtiments peuvent nécessiter le maintien de certains accès (les modalités de préservation de ces éléments doivent être précisées dans l'article 11 ; ils peuvent être localisés sur un document graphique et rappelés dans cet article) et une réglementation très particulière pour la création de nouveaux accès.*

## ARTICLE 4

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

*Cet article précise les conditions de desserte et de régime de la parcelle pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les eaux pluviales, les eaux usées, la distribution électrique et téléphonique, les réseaux câblés.*

*Permet-il également de préciser les conditions de rejet ? et mentionner l'existence de la taxe\* et des seuils s'y appliquant, si cette dernière est mise en place par la commune ?*

*\* "Projet de Décret relatif à la « Taxe pour la collecte, le transport, le stockage et le traitement des eaux pluviales » prévue par les articles L. 2333-99 à L. 2333-101 du code général des collectivités territoriales."*

- Pour tous types de paysages et de situations :

- Les rejets d'eaux pluviales individuels dans le réseau sont interdits. Leur infiltration devra être gérée sur la parcelle. (sauf pour conditions particulières)

## ARTICLE 5

### **La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 6

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Cet article, obligatoire tout comme l'article 7, doit faire apparaître des prescriptions dans la partie écrite (ci-dessous) ou dans les documents graphiques du règlement : cette deuxième hypothèse permet, dans des secteurs où la morphologie urbaine est hétérogène, de traiter plus finement les implantations des constructions que dans une règle écrite. Les articles 6 et 7 ont en effet un objectif d'organisation général du paysage urbain vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés. Elles contribuent à déterminer la perspective de la rue, le front urbain, l'organisation des coeurs d'îlots, le jeu des espaces libres et construits...*

Pour tous types de paysages et de situations :

- La construction devra respecter, sur une de ses façades (que cela soit un pan de mur ou un pignon), l'alignement le plus cohérent, par rapport au domaine public, avec les constructions voisines et les constructions de la rue.
- Un recul sera admis, sous réserve que la construction satisfasse à l'alinéa précédent, ou pour la préservation d'un talus, d'une haie et/ou d'un fossé en limite séparative.

- *Cas particulier : la préservation de vues remarquables sur le paysage ou sur un élément d'intérêt patrimonial (localisées au PADD) peut nécessiter une implantation particulière. Ces cas particuliers devront être précisés graphiquement au niveau de l'article 6.*

- Pour les maisons en cœur de communes, les maisons de maître ou les maisons balnéaires :

Un recul différent pourra être autorisé dans la mesure où il permet la préservation des implantations traditionnelles et qu'un mur de clôture permette la continuité avec l'alignement sur le domaine public.

- Pour les fermes traditionnelles :

Un recul différent pourra être autorisé dans le cas d'une reconstruction de bâtiments dans l'objectif de retrouver la disposition en cour carrée de la ferme.

## ARTICLE 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Cet article, obligatoire tout comme l'article 6, doit faire apparaître des prescriptions dans la partie écrite (ci-dessous) ou dans les documents graphiques du règlement : cette deuxième hypothèse permet, dans des secteurs où la morphologie urbaine est hétérogène, de traiter plus finement les implantations des constructions que dans une règle écrite. Les articles 6 et 7 ont en effet un objectif d'organisation générale du paysage urbain vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés. Elles contribuent à déterminer la perspective de la rue, le front urbain, l'organisation des cœurs d'îlots, le jeu des espaces libres et construits...*

Pour tous types de paysages et de situations :

- La construction pourra s'implanter sur une limite séparative, et d'une limite séparative à l'autre (à adapter pour une cohérence avec les implantations voisines dans les secteurs urbanisés ; à adapter également, en fonction de l'orientation des parcelles, pour permettre un ensoleillement décent des logements).

- Si la construction est implantée d'une limite séparative à l'autre, un accès traversant pourra être aménagé dans la construction pour stationner un véhicule à l'intérieur de la parcelle.

- *Cas particulier : la préservation de vues remarquables sur le paysage ou sur un élément d'intérêt patrimonial (localisées au PADD) peut nécessiter une implantation particulière. Ces cas particuliers devront être précisés graphiquement au niveau de l'article 7.*

- Pour les fermes traditionnelles :

Un recul différent pourra être autorisé dans le cas d'une reconstruction de bâtiments dans l'objectif de retrouver la disposition en cour carrée de la ferme.

## ARTICLE 8

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

*Cet article permet de préciser l'implantation des annexes ou d'autres constructions sur la même parcelle que la construction principale. Il faudra veiller à ce que ces implantations ne contrarient pas l'ensoleillement des façades de l'édifice principal, ce qui nécessitera peut être l'établissement d'une règle spécifique et/ou d'une pièce graphique (plan masse).*

Il n'est pas fixé de règle.

7

## ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions

*Cet article permet de déterminer l'emprise au sol au sens de la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment (à ne pas confondre avec la surface totale bâtie autorisée, Art 14). L'emprise au sol peut également être définie comme la superficie des terres imperméabilisées sur la parcelle. Dès l'introduction de l'article, il est primordial de préciser la définition choisie.*

*Dans un souci de densification, il est recommandé de définir l'emprise au sol comme surface imperméabilisée et de déterminer un pourcentage maximal d'imperméabilisation.*

Pour tous types de paysages et de situations :

- L'emprise au sol (entendu comme % d'imperméabilisation) devra être au maximum d'1/2 de la taille de la parcelle (à adapter selon les ratios constatés sur les parcelles environnantes, en cohérence avec le bâti traditionnel).
- Les systèmes qui permettent de réduire les surfaces imperméabilisées de la construction et de ses annexes sont autorisés et fortement conseillés : toitures végétalisées, revêtements poreux pour une imperméabilisation minimale du sol, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, ...

## ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions

*Cet article permet de préciser la hauteur maximale de la construction en précisant les points de référence pour le calcul de cette hauteur (généralement du sol naturel, tel qu'il était avant la réalisation des travaux, à l'égout du toit), et la hauteur de la dalle par rapport au niveau de sol naturel, tel qu'il était avant la réalisation des travaux. L'article 10 est également utilisable lorsque les constructions risquent, par leur hauteur, de perturber la lecture d'un élément de patrimoine paysager ou bâti (ligne de crête, clocher...).*

Pour tous types de paysages et de situations :

- La construction devra respecter, sur sa façade présentée au domaine public, la hauteur la plus cohérente par rapport aux constructions voisines et aux constructions de la rue (à déterminer en fonction du bâti environnant et du rythme de la rue).
- Si des dépendances sont alignées sur le domaine public, elles devront respecter la hauteur des dépendances déjà présentes dans la rue.

- La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle de la parcelle. Pour ce faire, en tout endroit, la dalle de RDC ne pourra excéder + ou - 0,30 mètres par rapport au terrain naturel, sous réserve que le parti architectural ne le justifie.

Ainsi, si la topographie et la configuration de la parcelle le nécessitent, le bâtiment sera divisé en plusieurs volumes pour s'adapter au mieux au terrain naturel.

- La préservation de vues remarquables sur le paysage ou sur un élément d'intérêt patrimonial (localisées au PADD) peut nécessiter une hauteur particulière. Ces cas particuliers devront être précisés graphiquement au niveau de l'article 10.

Pour les villages des monts et vallons bocagers et de l'arrière-littoral, ainsi que les situations isolées (écarts, hameaux):

- Excepté pour les maisons de cœur de bourg, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder au faitage ou à l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse, 7,5 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de la construction devra être inférieure ou égale à la moitié de la longueur de cette construction (des dérogations à cette règle pourront être acceptées pour des opérations d'habitat groupé, sous réserve que leur insertion dans le paysage soit suffisamment justifiée).

- La construction ne pourra excéder, au faitage, le niveau altimétrique de la ligne de crête située entre X et X mètre d'altitude, ou le point de niveau le plus haut situé à X mètres d'altitude (à préciser au moyen d'un croquis dans cet article).

## ARTICLE 11

**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h) de l'article R. 123-11\***

*Cet article comprend la nature des parements extérieurs, toitures, murs et clôtures (et leurs hauteurs autorisées), piliers, portails, barrières, antennes paraboliques et tout ce qui est visible : aspect extérieur des annexes, postes électriques, citernes, raccordements apparents aux réseaux...*

*Dans cet article est précisée (ou re-précisée) la façon dont la construction s'implante par rapport au terrain naturel.*

*Cet article concernant l'aspect extérieur de la construction, une distinction peut y être faite entre les constructions d'aspects traditionnels et contemporains, dans la mesure où les notions « d'aspects traditionnel et contemporain » sont précisées au préalable dans le lexique de l'article.*

*Les prescriptions architecturales et paysagères relatives aux éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L. 123-1 7° pourront être insérées dans cet article, ainsi que tous les autres articles concernés (principalement le 13). L'identification au titre de L.123-1 7° étant strictement limitée aux éléments présentant un intérêt historique, écologique et culturel allégué (cf CAA Lyon 6 mai 2008), il est nécessaire de redéfinir dans le lexique de l'article les typologies architecturales identifiées dans le Cahier de références : maison de pêcheur, maison d'artisan, voire les typologies de haies concernées...*

\*Extrait du R-123-11 : « Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : (...)

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ».

## Aspect extérieur

9

Pour tous types de paysages et de situations :

- Les constructions et aménagements autorisés ne doivent pas nuire, par leur volume, par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intègrent. Ils ne doivent pas porter atteinte aux caractères architecturaux, paysagers et urbanistiques des entités paysagères auxquelles ils appartiennent. De ce fait, toute référence architecturale étrangère à la région est proscrite (chalet savoyard ou vosgien, mas provençal, ...), ainsi que l'accumulation à outrance de pastiches de l'architecture régionale traditionnelle (amenant à des volumes complexes dont la lecture globale ne permet plus de faire référence à cette architecture traditionnelle).
- La construction, dans sa disposition générale, privilégiera des volumes simples. Elle devra respecter, sur sa façade présentée au domaine public des lignes et des rythmes cohérents avec les façades de la rue. Plusieurs lignes architecturales sont admises :
  - construction d'aspect « traditionnel » se traduisant par un respect des modèles traditionnels (*cf carnet de références architecturales et paysagères*) dans le gabarit, les pentes de toit (autour de 45°, à ajuster en fonction de l'entité paysagère), l'organisation des façades, l'aspect des matériaux et des couleurs.
  - construction d'aspect « contemporain » se traduisant par une grande liberté dans l'organisation des façades, le choix des matériaux et des couleurs, sous réserve que ces choix soient justifiés par une compréhension fine et une interprétation du contexte environnant.
- Les teintes des soubassements, parements, menuiseries et toitures, seront puisées dans le nuancier de l'architecture traditionnelle locale ou dans le nuancier du milieu naturel proche.
- Lorsque cela est possible, la construction adoptera l'orientation la plus favorable à la protection contre les intempéries par différents aménagements ou choix architecturaux, comme la disposition des plus grandes ouvertures au Sud.
- La construction respectera la topographie naturelle de la parcelle (*cf article 10*). Lorsque cela est possible, l'implantation de la construction sera parallèle aux courbes de niveaux (plus particulièrement pour les villages des monts et vallons bocagers et de l'arrière-littoral, ainsi que les situations isolées (écarts, hameaux)). Le cas échéant, le parti architectural mettra à profit le terrain naturel et les éventuelles ruptures de pentes, par exemple en fractionnant des volumes (*cf carnet de références architecturales et paysagères, en annexe*) ou en incitant à l'édification d'un volume plus long que haut (par l'établissement d'une hauteur maximale *cf article 10*).

- Les dépendances présenteront une unité de forme de matériaux et de couleurs avec la construction principale.

- Pour les maisons de pêcheurs repérées au PLU

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux est obligatoire pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension.

La réhabilitation des façades devra répondre aux dispositions suivantes :

- sur les façades enduites : enduit blanc, soubassement sombre, encadrement de baies de couleur clair (gris, beige, brun)
- sur les façades en pierre locale : maintien à nu de la façade, pas de rejointoiement clair (opter pour un joint de la couleur de la pierre)
- les fenêtres auront deux ouvrants de 3 carreaux chacun (ou similaire).
- les menuiseries en bois devront être obligatoirement peintes (pas de bois lasuré).
- les menuiseries seront de couleurs vives.
- la toiture sera en tuile (ou similaire) de couleur orangée.
- Les lucarnes sont autorisées sur la façade avant : elles comporteront obligatoirement un fronton triangulaire débordant.
- les fenêtres de toit, type vélux, sont autorisées uniquement sur la façade arrière.
- les contrevents sont autorisés : ils seront de couleurs vives (le bois lasuré n'est pas autorisé).
- Aucun élément ne devra obstruer une partie des baies (comme les volets roulants avec caisson extérieur par exemple).

L'extension des habitations devra répondre aux dispositions suivantes :

- les extensions sont autorisées uniquement sur les façades arrière ou latérale.
- Le volume initial de la construction devra toujours être perceptible.
- Les lucarnes sont autorisées sur la façade avant : elles comporteront obligatoirement un fronton triangulaire débordant.
- Les fenêtres de toit, type vélux, sont autorisées uniquement sur la façade arrière.

- Pour les maisons balnéaires repérées au PLU

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux est obligatoire pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension.

L'extension des habitations devra permettre au volume initial de la construction d'être toujours perceptible.

- Pour les maisons de maître repérées au PLU

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux est obligatoire pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension.

L'extension des habitations devra permettre au volume initial de la construction d'être toujours perceptible.

- Pour les maisons de ville repérées au PLU

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux est obligatoire pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension.

La réhabilitation des façades devra répondre aux dispositions suivantes :

- interdiction de recouvrir les matériaux laissés apparents (pierre de pays, brique) par un matériau de parement.
- maintien de l'enduit si il existe : enduit de teinte claire sur un soubassement sombre.
- maintien obligatoire des alignements (horizontaux et verticaux) des ouvertures en façade (fenêtre, porte de garage, lucarnes ou fenêtre de toit).
- En cas de changement, les menuiseries seront obligatoirement préservées dans leurs proportions et leurs dimensions ainsi que dans la disposition d'origine des petits bois.
- Aucun élément ne devra obstruer une partie des baies (comme les caissons extérieurs des volets roulants par exemple).

11

L'extension des habitations devra répondre aux dispositions suivantes :

- les extensions sont autorisées uniquement sur les façades arrières ou latérales.
- Le volume initial de la construction doit toujours être perceptible après extension.

- Pour les maisons d'ouvriers repérées au PLU

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux est obligatoire pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension.

La réhabilitation des façades devra répondre aux dispositions suivantes :

- interdiction de recouvrir les matériaux laissés apparents (pierre de pays, brique) par un matériau de parement.
- maintien de l'enduit si il existe : enduit de teinte claire sur un soubassement sombre.
- maintien obligatoire des alignements (horizontaux et verticaux) des ouvertures en façade (fenêtre, porte de garage, lucarnes ou fenêtre de toit).
- En cas de changement, les menuiseries seront obligatoirement préservées dans leurs proportions et leurs dimensions.
- Aucun élément ne devra obstruer une partie des baies (comme les volets roulants avec caisson extérieur par exemple).

L'extension des habitations devra répondre aux dispositions suivantes :

- les extensions sont autorisées uniquement sur les façades arrières ou latérales.
- Le volume initial de la construction doit toujours être perceptible après extension.

- Pour les maisons d'artisans et commerçants repérées au PLU

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux est obligatoire pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension.

La réhabilitation des façades devra répondre aux dispositions suivantes :

- interdiction de recouvrir les matériaux laissés apparents (pierre de pays, brique) par un matériau de parement.
- maintien de l'enduit si il existe : de teinte claire sur un soubassement sombre.
- interdiction de supprimer ou de modifier les porches existants.

- maintien obligatoire des alignements (horizontaux et verticaux) des ouvertures en façade (fenêtre, porte de garage, lucarnes ou fenêtre de toit).
- En cas de changement, les menuiseries seront obligatoirement préservées dans leurs proportions et leurs dimensions.
- Aucun élément ne devra obstruer une partie des baies (comme les volets roulants avec caisson extérieur par exemple).

L'extension des habitations devra répondre aux dispositions suivantes :

- les extensions sont autorisées uniquement sur les façades arrières ou latérales.
- Le volume initial de la construction doit toujours être perceptible après extension.

#### - Pour les commerces à créer ou à réhabiliter

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux est obligatoire pour tous travaux de façade.

Les travaux de façades devront répondre aux dispositions suivantes :

- la hauteur des vitrines sera limitée à la hauteur du rez-de-chaussée, sauf si le commerce occupe également les étages : les aménagements, liés au commerce, au niveau des fenêtres de l'étage, des trumeaux ou de la toiture sont interdits.
- les enseignes bandeau ou drapeau seront posées au niveau du rez-de-chaussée (pas d'enseigne sur les niveaux supérieurs).
- le maintien d'un accès, depuis le domaine public, aux étages non occupé par le commerce est obligatoire.

#### - Pour la transformation d'un commerce en habitation

Les travaux de façades devront répondre aux dispositions suivantes :

- Dans le cas de l'arrêt de l'activité commerciale, la vitrine sera soit conservée et réhabilitée, soit modifiée en recherchant à trouver une harmonie avec le reste de la façade.
- Quand cela est possible, il faudra veiller à maintenir la possibilité, à terme, d'une occupation commerciale même après la fermeture du commerce.

#### - Pour les fermes repérées au PLU

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux est obligatoire pour tous travaux de réhabilitation ou d'extension.

La réhabilitation des façades devra répondre aux dispositions suivantes :

- sur les façades enduites : maintien obligatoire de l'enduit blanc, soubassement sombre, encadrement de baies de couleur claire (gris, beige, brun).
- sur les façades en pierre locale : maintien à nu obligatoire de la façade, pas de rejointoiement trop clair (opter pour un enduit de la couleur de la pierre).
- les menuiseries seront obligatoirement blanches ou de couleurs vives.
- les menuiseries en bois devront être obligatoirement peintes (pas de bois lasuré).
- les toitures seront réhabilitées avec les matériaux d'origine ou similaire.
- Les contrevents sont autorisés : ils seront de couleurs vives (le bois lasuré n'est pas autorisé).

- Aucun élément ne devra obstruer une partie des baies (comme les volets roulants avec caisson extérieur par exemple).

L'extension des habitations devra répondre aux dispositions suivantes :

- Soit l'extension sera d'aspect « traditionnel » se traduisant par un respect des modèles traditionnels (*cf carnet de références architecturales et paysagères*) : dans ce cas, les choix des volumes, l'organisation des façades, les pentes de toit, l'aspect des matériaux et des couleurs devront être justifiés par le concepteur en rapport avec les constructions « traditionnelles » locales.
- Soit l'extension sera d'aspect « contemporain » se traduisant par une grande liberté dans le choix des volumes, l'organisation des façades, le choix des matériaux et des couleurs : dans ce cas, les choix seront justifiés par le concepteur sur la base d'une compréhension fine et d'une interprétation du contexte environnant.

#### - Pour les éléments de petit patrimoine repérés au PLU

La démolition des éléments de petit patrimoine remarquables repérés au PLU, au titre du L.123-1, 7°, est interdite.

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux est obligatoire pour tous travaux de réhabilitation (à définir si nécessaire après repérage de ces caractéristiques architecturales).

#### **Clôtures, barrières et portails :**

- Toute nouvelle clôture, nouvelle haie, nouveau portail, nouveau mur ou muret, fera l'objet d'une déclaration de clôture, conformément à la délibération du Conseil Municipal du XXX.

La nature et la hauteur de la clôture en limite avec le domaine public seront cohérentes avec le contexte de la rue dans laquelle se trouve la construction (*et peut nécessiter un sous-zonage pour délimiter un secteur « homogène » sur lequel s'applique un règlement particulier : comme sur les communes littorales et dans certaines situations « urbaines » : présence de murets, de murs, de murs bahuts comme à Marquise, de murs de soutènement comme dans le centre de Réty*). L'obligation de clôture ou de haies (Article 13) peut être utilisée pour maintenir, prolonger ou rétablir un alignement sur la rue.

- La hauteur et la nature de la clôture en limite séparative peut être adaptée en fonction de l'occupation des parcelles voisines.
- Les coffrets techniques seront regroupés, selon les cas de figure du zonage ou du sous-zonage, dans la clôture, dans un muret, dans un mur, dans une haie ou sur la construction principale. Lorsque cela est possible l'emplacement des bacs d'ordures ménagères et de tri sera également inséré dans le mur ou la clôture. Un dispositif global regroupant les coffrets, boîtes aux lettres et poubelles pourra être aménagé en limite du domaine public.
- Lorsque les coffrets techniques sont regroupés, selon les cas de figure du sous-zonage, dans un dispositif global en limite du domaine public, ce dernier doit présenter une unité de teintes et de matériaux avec la construction principale ou ses dépendances. Lorsqu'ils sont regroupés sur

la construction principale, leur insertion ne doit pas porter atteinte, par leur couleur et leur emplacement, à l'harmonie générale de la façade.

- Pour les villages des monts et vallons bocagers et de l'arrière-littoral, les situations isolées (écarts, hameaux) et la plupart des zones AU : lorsqu'une clôture double une haie, elle doit obligatoirement être placée derrière la haie, sur la parcelle.

- Les clôtures, barrières, portails, piliers, dont l'aspect fait référence à une architecture étrangère à la région sont proscrits. Sont également interdits les grillages à mailles soudées, les pastiches de matériaux (type fausses pierres, fausses briques, faux bois) et les éléments de décor trop ostentatoires.

Les clôtures d'aspect « contemporain » sont autorisées sous réserve que ce choix soit justifié par une compréhension fine et une interprétation du contexte environnant.

- Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables sont vivement souhaitées : elles ne devront pas nuire, par leur volume, leur aspect et leur emplacement, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles devront s'intégrer.

- Pour les maisons de pêcheurs repérées au PLU

La réhabilitation des clôtures devra répondre aux dispositions suivantes :

- maintien obligatoire des clôtures maçonnées ou végétales (l'emploi de conifères est interdit), quand elles existent, dans leur composition et leur mode constructif.
- autorisation de restituer la clôture si elle existait.

- Pour les maisons balnéaires repérées au PLU

La réhabilitation des clôtures devra répondre aux dispositions suivantes :

- maintien obligatoire de la clôture, quand elle existe, dans sa composition (mur, grille, haie, ..) et son mode constructif.

- Pour les maisons de maître repérées au PLU

La réhabilitation des clôtures devra répondre aux dispositions suivantes :

- maintien obligatoire de la clôture, quand elle existe, dans sa composition (mur, grille, haie, ..) et son mode constructif.

- Pour les maisons d'ouvriers repérées au PLU

La réhabilitation des clôtures devra répondre aux dispositions suivantes :

- maintien obligatoire des murs bahuts et des clôtures à l'alignement quand ils existent, dans leurs proportions et matériaux d'origine.

- Pour les fermes repérées au PLU

La réhabilitation des clôtures devra répondre aux dispositions suivantes :

- maintien obligatoire des clôtures maçonnées ou végétales (l'emploi de conifères est interdit), quand elles existent, dans leur composition et leur mode constructif.
- autorisation de restituer la clôture si elle existait.

## ARTICLE 12

### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article permet de déterminer le nombre, le positionnement et l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou non, à l'intérieur comme à l'extérieur de la parcelle.

Pour tous types de paysages et de situations :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des routes et trottoirs.
- L'aménagement des places de stationnement non couvertes ne doit pas entraver l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle.
- Pour les petits collectifs ou les permis groupés, l'édification de 1 place de stationnement pour vélo par habitation est obligatoire. Ces stationnements seront localisés à proximité immédiate de l'entrée des bâtiments.

- Pour les commerces existants ou à créer

- Des places de stationnement destinées à la clientèle seront obligatoirement créées sur la parcelle sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas.

Conformément à l'article L.111-6-1°, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- L'aménagement des places de stationnement non couvertes ne doit pas entraver l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle.

## ARTICLE 13

### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cet article permet de préciser l'aménagement des espaces dits « libres », la nature des différentes surfaces, la nature des plantations\* (groupes de végétaux autorisés : feuillus/conifères) sur ces mêmes espaces, la nature et la forme des plantations sur les limites séparatives (qui peuvent être précisés sous forme graphique). Il n'est pas intéressant d'indiquer une quantité minimum de végétaux pour la confection des haies : en effet, on trouve autant des haies mono-spécifiques que poly-spécifiques sur le territoire.

L'aménagement de l'accès à la construction depuis le domaine public est à préciser dans cet article. (à ne pas confondre avec l'accès à la parcelle, Article 3).

La gestion des eaux pluviales des espaces extérieurs peut également être précisée dans cet article (en plus de l'article 4).

Aux endroits où les enjeux paysagers sont prépondérants (limites et lisières de communes, situations isolées), il convient de localiser précisément les obligations de planter (dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans les orientations d'aménagement ou dans le zonage par exemple) et de préciser la nature des haies que l'on désire obtenir (un sous-zonage pourrait s'avérer nécessaire sur les contours de l'auréole bocagère). De même les linéaires de haies à protéger, ou les végétaux remarquables, sont à repérer au titre de l'article L.123-1, alinéa 7 ou comme espace boisé classé (L-130-1).

\*cf informations contradictoires sur ce sujet entre la jurisprudence et le projet de guide de la DGUHC sur la rédaction des PLU.

### Pour tous types de paysages et de situations :

- L'aménagement de la parcelle devra prendre en compte le respect du terrain naturel : la topographie, la végétation déjà en place, le sens d'écoulement des eaux pluviales, les talus et fossés en limite séparative de la rue.
- L'aménagement de la parcelle devra être cohérent avec l'usage du bâtiment et avec l'occupation des parcelles voisines.
- Les surfaces imperméabilisées ne devront excéder 10% des surfaces non bâties des parcelles destinées à la construction de logements. Pour les autres usages, les surfaces imperméabilisées ne devront excéder x% des surfaces non bâties des parcelles.
- L'aménagement devra limiter au maximum l'impact des véhicules stationnés sur la parcelle depuis le domaine public, par un positionnement judicieux et/ou des plantations appropriées.
- L'aménagement, la disposition et le choix des plantations devront prendre en compte l'orientation du terrain et sa protection contre les intempéries.
- Les plantations devront être réalisées en même temps que la construction (délivrance du certificat de conformité).

### **Haies**

- L'usage des conifères est proscrit pour la confection des haies.
- Selon les zonages et sous-zonages (Pour les villages des Monts et vallons bocagers et de l'arrière-littoral, ainsi que les situations isolées (écarts, hameaux), les entrées de communes), les limites séparatives seront plantées de haies. Les haies déjà existantes seront maintenues. Les haies nouvellement plantées devront s'inspirer des formes de haies « traditionnelles » observées dans le paysage environnant (à adapter en fonction de la limite à traiter) :
  - Haies libres, haies brise-vent et haies basses d'essences « locales » (cf liste de végétaux conseillés dans le Carnet de références architecturales et paysagères, en annexe) sur les Paysages littoraux et arrière-littoraux, l'Arc urbain et les Monts et Vallons bocagers,
  - Haies basses d'essences ornementales (cf liste de végétaux conseillés dans le Carnet de références architecturales et paysagères) permises sur les communes littorales et en certaines situations « urbaines » (hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètres),
  - La plantation est admise sur les pieds de façades en limite avec le domaine public.

### **Plantations sur les espaces libres**

- La plantation des espaces libres devra privilégier les végétaux d'essences « locales » (cf liste de végétaux conseillés dans le Carnet de références architecturales et paysagères) Les conifères ne devront pas excéder 20% du nombre totale de végétaux plantés.

#### - Pour les maisons de maître repérées au PLU

Le maintien des arbres hautes-tiges qui concourent à la mise en scène de l'édifice principal, visibles depuis le domaine public, est obligatoire. Tout arbre abattu sera remplacé par une plantation équivalente.

*- Pour les fermes repérées au PLU*

- le maintien de la végétation existante est obligatoire. En cas d'abattage ou de disparition de végétaux, leur remplacement est obligatoire et se fera en respectant les types de végétaux (arbres hautes tiges alignés, bosquets, ...), la qualité écologique de la haie et la longueur du linéaire continu.

## **ARTICLE 14**

**Coefficient d'occupation des Sols (COS) défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.**

*Le COS indique la surface totale bâtie autorisée, en fonction de la surface de la parcelle. Il ne peut être fixé qu'en zones U ou AU, et en zone N uniquement lorsque le transfert de COS est possible. Dans un souci de densification, il est recommandé de ne pas fixer de Coefficient d'Occupation des Sols maximal.*

*Si un COS est fixé, le règlement pourra autoriser un dépassement de COS pour les projets mettant en œuvre des dispositifs permettant les économies d'énergie.*

Il n'est pas fixé de règle.

# Lexique annexé au règlement

Quand la définition d'un terme employé dans un article n'est pas proposée en début de cet article (pour les termes repris de manière récurrente dans le règlement notamment), elle peut être intégrée au lexique annexé au règlement.

Exemples de termes à définir :

**Construction d'aspect traditionnel** : construction dont les gabarits (c'est-à-dire les formes et les proportions), l'aspect des matériaux et les couleurs reprennent ceux des architectures anciennes répertoriées dans le cahier de références et de prescriptions architecturales et paysagères de la CCT2C.

**Construction d'aspect contemporain** : Construction qui s'affranchit de l'imitation de l'architecture traditionnelle et qui relève d'une création architecturale dont les choix en matière de gabarit (c'est-à-dire de formes et de proportions), d'aspect et de couleurs peuvent être justifiés par le concepteur. Ce parti architectural émane d'une analyse fine du paysage local (qu'il soit bâti ou non bâti) et des usages de la construction. Cette construction n'est donc, par conséquent, pas reproductible dans un autre lieu (car le paysage est différent) ou pour un autre usage ; ainsi, on ne peut entendre par « construction d'aspect contemporain » des « modèles » d'architecture ou des reproductions de constructions bâties ailleurs.