

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Zone Ub1

PLU	Approbation
Elaboration	30/01/2019
Modification simplifiée n°1	09/06/2023
Modification n°1	11/04/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 Avril 2024

Le Maire

Françoise DOUSTE



REGLEMENT | ZONE UB1

Caractère dominant de la zone

La zone Ub1 couvre le centre-bourg de Gastes. Elle se compose d'un tissu bâti de bourg en ordre semi-continu, le plus souvent proche ou à l'alignement des voies.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) particulière s'applique, pour ce secteur, en complément des dispositions du présent chapitre (*Voir Pièce N°4 du présent dossier*).

Vocation générale de la zone

La zone Ub1 est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Organisation du règlement

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques (*voir Pièces N°3-2*).

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition voire la portée des différents termes techniques employés.

Les documents graphiques du règlement intègrent :

- > Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.
- > Des dispositions de protection et de mise en valeur :
 - Les secteurs affectés par l'aléa fort d'incendie de forêt ;
 - Les éléments bâtis et ensembles paysagers, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme.
- > Des dispositions et intentions opérationnelles :
 - Les linéaires de diversité commerciale à protéger ;
 - Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir pièce n°4).

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Sommaire

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	4
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	5
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	9
 CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	 10
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	12
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	14
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	20
Article 7 : Stationnement des véhicules	22
 CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	 26
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	27
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	28
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	29
 LEXIQUE	 31

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
 - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » :
 - > Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - > Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum de large, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.
 - > Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
- Dans les secteurs potentiellement sujets « aux débordements de nappes » et « aux inondations de cave » identifiés sur la carte des risques de remontée de nappes en annexe (Voir Pièce N°5 du présent dossier), les nouvelles constructions font l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque :
 - > interdire les caves ou les sous-sols;

- > mettre en œuvre un système d'assainissement autonome adaptés à la remontée de eaux souterraines,
- > imposer que le plancher des constructions autorisées soit surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel. Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des " **Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger** " repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
 - > les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces boisés et végétalisés organisant l'unité foncière.
 - > L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction et aux espaces boisés et végétalisés.
 - > En cas de transformation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux, ciments et autres liants en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.
- Les constructions et aménagements avoisinants les " **Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger** " repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

3.2 Secteur de diversité sociale

Toute opération de 5 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) :

- Pour toute opération de 5 logements, 1 logement locatif social ;
- Pour toute opération de 6 à 12 logements, 2 logements locatifs sociaux ;
- Pour toute opération de 13 logements et plus, 25% de logements locatifs sociaux.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur.

L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

- > Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention «**Linéaire destiné à la diversité commerciale**», le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités commerciales, de restauration, de services, d'hébergement hôtelier et touristique, artisanales (sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage) ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre 2 définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**), par rapport aux limites séparatives (**R2**), ou entre deux-constructions (**R3**),
- > de la hauteur maximale constructible (**H**) et de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**),
- > des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés (Voir Article 5 de la présente partie).

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

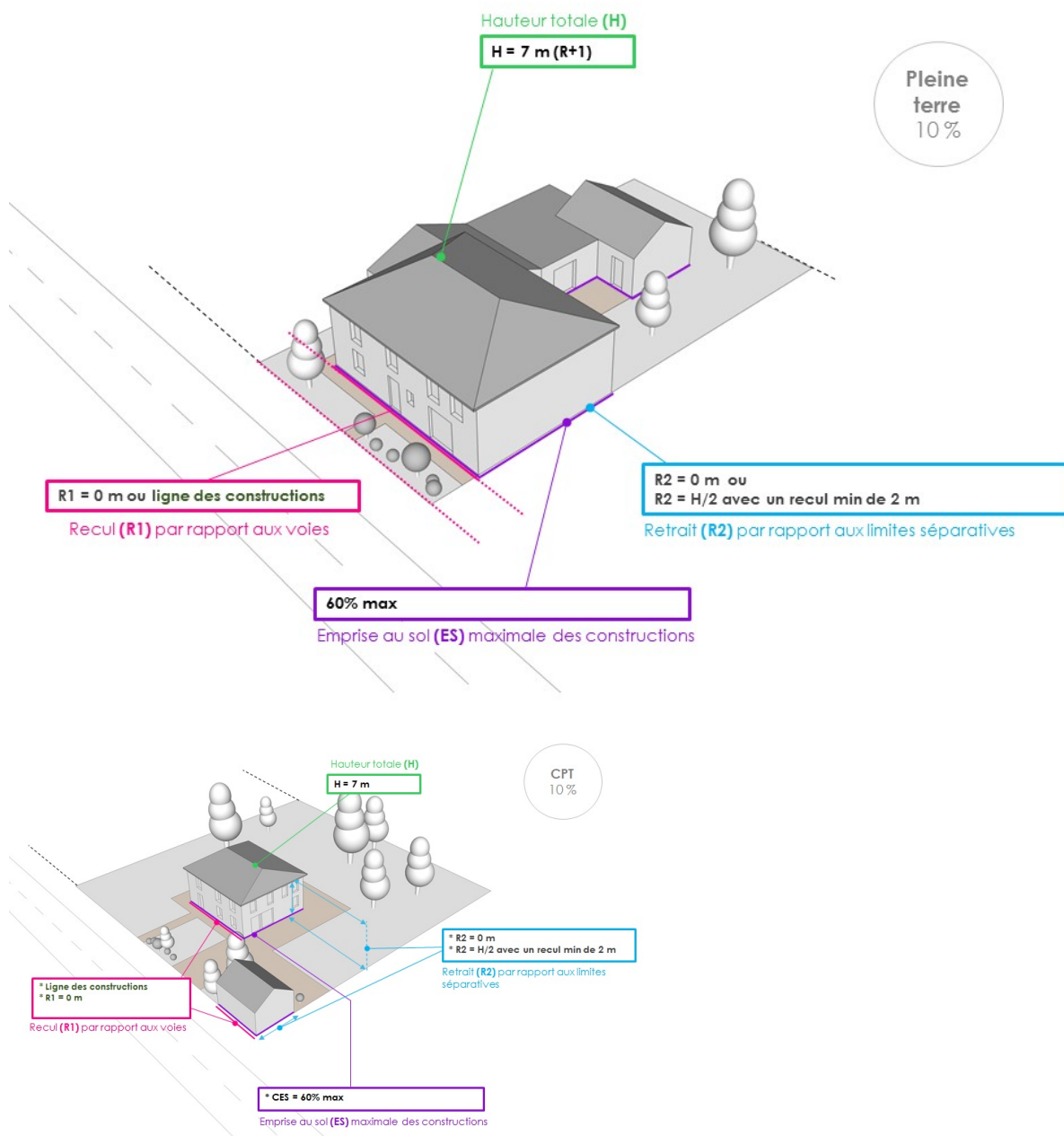
4.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par un schéma explicatif à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES est inférieure ou égale à 60 % maximum de la superficie du terrain.
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1)
	Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (R1)	R1 est égal à 0 m ou sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 est égal à 0m ou R2 au moins égal à H/2 avec un recul minimum au moins égal à 2 m
	S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa hauteur et de sa largeur, sans la dépasser
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 est égal à 0m ou R3 au moins égale à 4 m.

Schémas illustratifs : Les règles applicables

Ub1



Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments de patrimoine bâti et paysager**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique,
 - > les espaces boisés et végétalisés identifiés (Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »).
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.
 - > Les espaces boisés ou végétalisés identifiés doivent être conservés (Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »).

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturale des constructions existantes

Façades des constructions

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Dans le cas de la réfection de toiture, la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

En cas d'extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension sera identique à celui de l'habitation.

Toutefois, les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

5.4 Caractéristiques architecturale des nouvelles constructions

Formes/Volumes des constructions

Les constructions doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage bois extérieur, soit d'aspect brique.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront soit en zinc soit de la teinte du mur.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Les toitures des constructions doivent être inclinées au maximum entre 30 et 35%.

La couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés :

- > Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale
- > Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments : captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou toiture végétalisée.
- > Dans le cas de la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée, bac acier et tous autres matériaux modernes).
- > Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison de l'existant (représentant une surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

5.5 Caractéristiques architecturale des constructions accessoires (annexes)

Façades des annexes

Les annexes doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de dépendances en bois, les façades seront constituées de planches en bois de couleur blanc ou bois naturel.

Toitures des annexes

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés pour les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Au-delà de cette superficie, la toiture des constructions accessoires doit comporter au minimum 2 pentes.

La pente des toitures doit être au maximum entre 30 et 35 %, et la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

5.6 Caractéristiques architecturale des clôtures

Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- > soit d'un mur plein de 0, 80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie : la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.
 - > soit d'un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois ou d'un grillage : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.
- La hauteur des portails d'accès ne doit pas dépasser 1,50m.
- Sont interdites tous les autres types de clôtures comme les claustras, et autre dispositif bâches ou brande etc.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- > soit d'un mur plein, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m
- > soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m
- > soit d'une clôture végétale formant une haie vive rustique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les éléments de paysage à protéger repérés aux documents graphiques doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et les interventions et travaux ne devront pas nuire à leur conservation. Lors d'un aménagement ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, si des arbres doivent être arrachés, des plantations équivalentes (essences locales variées) devront être replantées à proximité. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux ;

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

A l'exception des terrains dont la superficie est inférieure à 200 m², la surface de pleine terre doit représenter au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

6.4 Aménagement paysager et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 sous destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.7 et 7.8 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

7.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	Par tranche entamée de 70m ² de SP	Mini 1 place
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 400 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m ² de SP
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 99 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		De 100 à 999 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² SP
		Au-delà de 1000 m ² SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SP
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de SP	Mini 3 places
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de SP	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

7.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

D'après le décret numéro 2016-968 du 13/07/2016, les bâtiments neufs à usage industriel, les établissements accueillant du public ou encore les ensembles commerciaux qui comprennent un parc de stationnement doivent être équipés d'au moins un espace réservé aux stationnements sécurisé des vélos. Cet espace conformément au décret devra être surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- > la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- > le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- > 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².
- > 0,75 m² par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m²,
- > 1,5 m² par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² ou un emplacement par logement

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

8.3 Dimensions des accès

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet.

En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 m est exigée.

Une largeur plus importante peut être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération, ainsi qu'eu égard à la destination des constructions.

8.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- > 3,50 m pour une circulation à sens unique
- > 5 m pour une circulation à double sens

Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que l'habitation ou lorsqu'elles comportent une surface de plancher égale ou supérieure à 250 m² (équivalent à 3 logements). Sont prises en compte dans le calcul l'ensemble des habitations, existantes ou à édifier, qui seront desservies par la voie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise sauf si elle prolonge une voie publique destinée aux piétons ou aux véhicules ou si elles sont destinées à être prolongées ultérieurement.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements ou de locaux de plus de 100 m² de SP à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

10.6. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devront être prévues dans les opérations ou dans les immeubles collectifs à partir de 3 logements, en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.



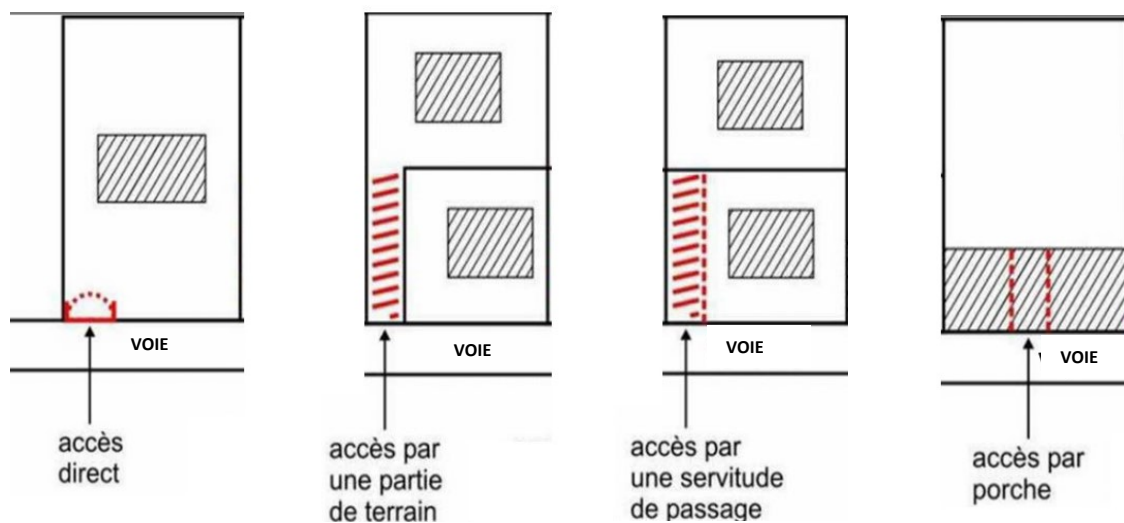
LEXIQUE

Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie publique.



Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine, abris ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le terme « annexe » ou « construction annexe » est également employé pour désigner les constructions accessoires d'une construction principale.

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

Crastes

Une craste est un fossé de drainage, généralement creusé dans le sable, aménagé pour assainir la lande humide. En usage depuis des siècles, la craste facilite l'écoulement des eaux et rend possible la mise en culture du pin maritime.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les constructions accessoires implantées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le règlement édicte la règle pour les nouvelles constructions, il n'est pas tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.



Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

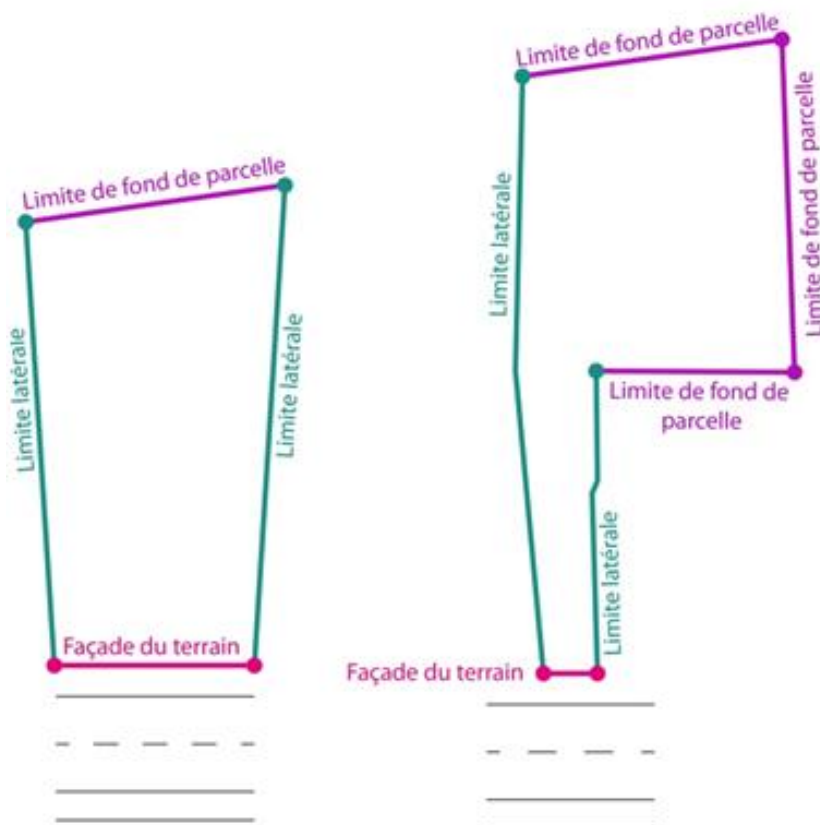
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.



Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.



Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie. La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R1 s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, orielles, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sigles utilisés dans le règlement

La pièce écrite du règlement utilise des sigles pour présenter les règles « volumétrie et implantations » dans le chapitre 2 du règlement de chaque zone :

- > ES : coefficient d'emprise au sol permettant de déterminer l'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur le terrain d'assiette ;
- > S : surface du terrain d'assiette du projet
- > H : Hauteur maximale des constructions ;
- > R : Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface de plancher sans changement de destination, les normes ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

Dans le cadre d'opérations nouvelles, une organisation groupée du stationnement ou sur chaque terrain d'assiette sera privilégiée.

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies pour chaque type de construction.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, en application des articles L.151-34 et R.111-25 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes, et sera arrondi au nombre entier supérieur

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 200 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès).

Les règles faisant référence à l'expression "voies publiques" s'appliquent uniquement aux voies publiques et emprises publiques ouvertes à la circulation du public.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Zone Ub2

PLU	Approbation
Elaboration	30/01/2019
Modification simplifiée n°1	09/06/2023
Modification n°1	11/04/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 Avril 2024

Le Maire

Françoise DOUSTE



REGLEMENT | ZONE UB2

Caractère dominant de la zone

La zone Ub2 couvre le bourg de Gastes. Elle se compose de lotissement pavillonnaire et de tissu diffus. Elle comprend également les entrées de villes.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone Ub2 est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Organisation du règlement

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques (*voir Pièces N°3-2*).

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition voire la portée des différents termes techniques employés.

Les documents graphiques du règlement intègrent :

- > Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.
- > Des dispositions de protection et de mise en valeur :
 - Les secteurs affectés par l'aléa fort d'incendie de forêt ;
 - Les éléments bâtis et ensembles paysagers, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme ;
 - Une zone non aedificandi le long d'une craste.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Sommaire

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	4
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	5
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	8
 CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	 9
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	13
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	20
Article 7 : Stationnement des véhicules	22
 CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	 26
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	27
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	28
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	29
 LEXIQUE	 31

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
 - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
 - > les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces boisés et végétalisés organisant l'unité foncière.
 - > L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction et aux espaces boisés et végétalisés.
 - > En cas de transformation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux, ciments et autres liants en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.
 - Les constructions et aménagements avoisinants les "**Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger**" repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.
 - Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **zone non aedificandi de 10 mètres de large par rapport à l'axe de la craste** », ne sont autorisés que les aménagements et réfection des constructions existantes. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées au sein de la « zone non aedificandi » est autorisée sous réserve de ne pas aggraver la situation.
 - Dans les secteurs potentiellement sujets « aux débordements de nappes » et « aux inondations de cave », les nouvelles constructions font l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque :
 - > interdire les caves ou les sous-sols;
 - > mettre en œuvre un système d'assainissement autonome adaptés à la remontée de eaux souterraines,
- > imposer que le plancher des constructions autorisées soit surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel. Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

3.2 Secteur de diversité sociale

Toute opération de 5 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) :

- Pour toute opération de 5 logements, 1 logement locatif social ;
- Pour toute opération de 6 à 12 logements, 2 logements locatifs sociaux ;
- Pour toute opération de 13 logements et plus, 25% de logements locatifs sociaux.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur.

L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre 2 définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**), par rapport aux limites séparatives (**R2**), ou entre deux-constructions (**R3**),
- > de la hauteur maximale constructible (**H**) et de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**),
- > des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés (Voir Article 5 de la présente partie).

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

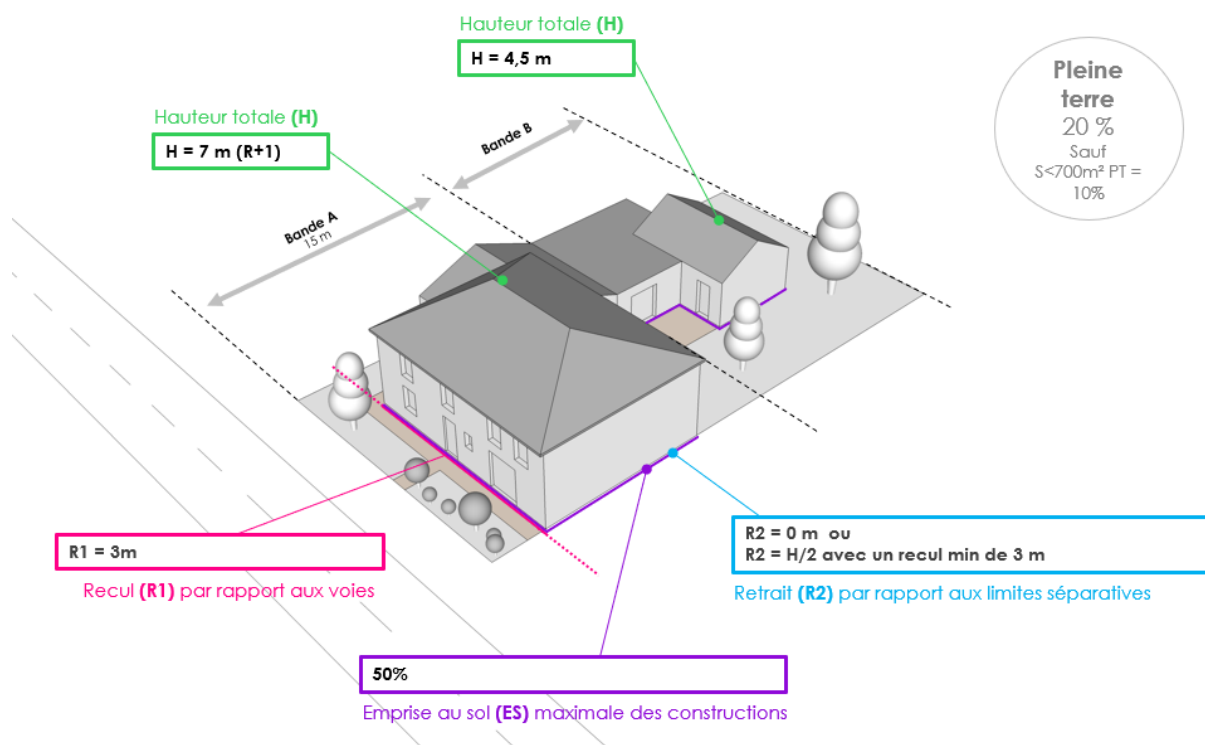
4.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par un schéma explicatif à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES est inférieure ou égale à 50 % maximum de la superficie du terrain.	
Hauteur maximale des constructions (H)	Bande A (15 m)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1)
	Bande B (au-delà)	La hauteur maximale des constructions situées au-delà d'une bande de 15 m par rapport à la voie est limitée à 4,5 m (RDC)
	Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).	
Implantation des constructions par rapport aux voies (R1)	Les constructions et installations sont implantées à une distance au moins égale à : > 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD652 pour les terrains situés hors agglomération > 3 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 est égal à 0m ou R2 au moins égal à H/2 avec un recul minimum au moins égal à 3 m depuis les limites séparatives latérales R2 est égal à 5 m minimum depuis les limites séparatives de fond de parcelle	
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 est égal à 0m ou R3 au moins égale à 4 m.	

Schémas illustratifs : Les règles applicables

Ub2



Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments de patrimoine bâti et paysager**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique,
 - > les espaces boisés et végétalisés identifiés (Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »).
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.
 - > Les espaces boisés ou végétalisés identifiés doivent être conservés (Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »).

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturale des constructions existantes

Façades des constructions

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Dans le cas de la réfection de toiture, la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

En cas d'extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension sera identique à celui de l'habitation.

Toutefois, les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

5.4 Caractéristiques architecturale des nouvelles constructions

Formes/Volumes des constructions

Les constructions doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Façades des constructions

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade sur la limite d'emprise de voie, le projet doit mettre en place une faille de minimum 4 mètres de largeur par tranche entière maximale de 25 mètres.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage bois extérieur, soit d'aspect brique.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront soit en zinc soit de la teinte du mur.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

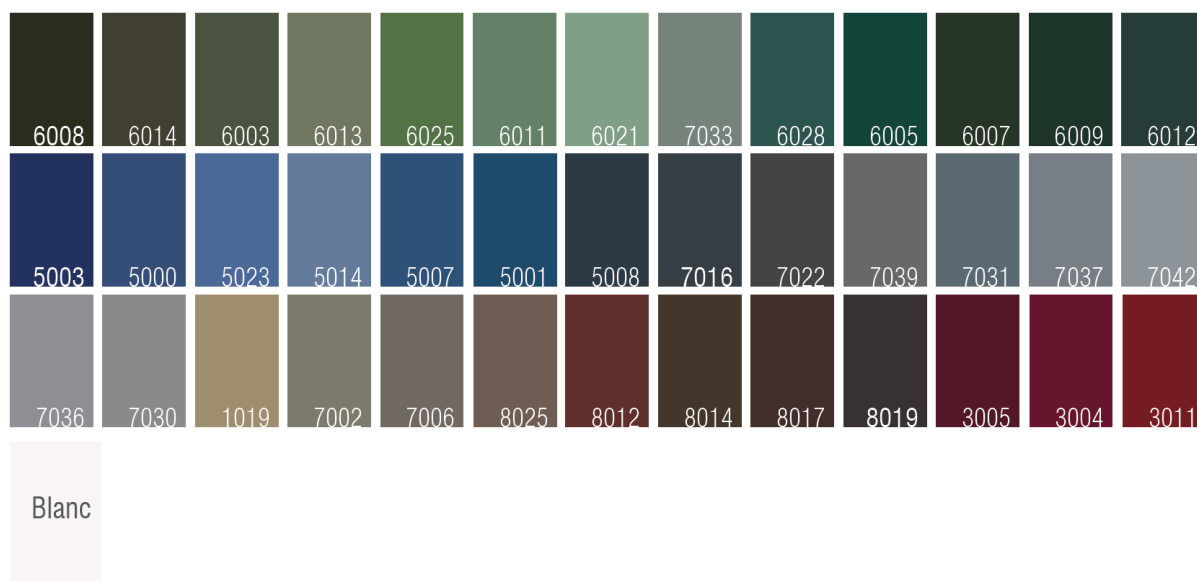
Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)



Toitures des constructions

Les toitures des constructions doivent être inclinées au maximum entre 30 et 35%.

La couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés :

- > Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale
- > Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments : captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou toiture végétalisée.
- > Dans le cas de la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée, bac acier et tous autres matériaux modernes).
- > Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison de l'existant (représentant une surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

5.5 Caractéristiques architecturale des constructions accessoires (annexes)

Façades des annexes

Les annexes doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de dépendances en bois, les façades seront constituées de planches en bois de couleur blanc ou bois naturel.

Toitures des annexes

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés pour les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Au-delà de cette superficie, la toiture des constructions accessoires doit comporter au minimum 2 pentes.

La pente des toitures doit être au maximum entre 30 et 35 %, et la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

5.6 Caractéristiques architecturale des clôtures

Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- > soit d'un mur plein de 0, 80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie : la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.

- > soit d'un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois ou d'un grillage : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.

La hauteur des portails d'accès ne doit pas dépasser 1,50m.

Sont interdites tous les autres types de clôtures comme les claustras, et autre dispositif bâches ou brande etc.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- > soit d'un mur plein, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

- > soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

- > soit d'une clôture végétale formant une haie vive rustique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Sans objet

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver la surface en pleine terre suivante :

- Pour un terrain dont la superficie est **inférieure à 700 m²** : la surface de pleine terre doit représenter au minimum **10%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Pour un terrain dont la superficie est **supérieure à 700 m²** : la surface de pleine terre doit représenter au minimum **20%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.

6.4 Aménagement paysager et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 sous destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.7 et 7.8 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

7.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	Par tranche entamée de 70m ² de SP	Mini 1 place
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 400 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m ² de SP
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 99 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		De 100 à 999 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² SP
		Au-delà de 1000 m ² SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SP
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de SP	Mini 3 places
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de SP	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

7.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

D'après le décret numéro 2016-968 du 13/07/2016, les bâtiments neufs à usage industriel, les établissements accueillant du public ou encore les ensembles commerciaux qui comprennent un parc de stationnement doivent être équipés d'au moins un espace réservé aux stationnements sécurisé des vélos. Cet espace conformément au décret devra être surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- > la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- > le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- > 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².
- > 0,75 m² par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m²,
- > 1,5 m² par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² ou un emplacement par logement

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

Pour les terrains situés hors agglomération, la création de nouvel accès direct sur le réseau routier départemental est interdite, sauf dérogation du gestionnaire de la voie

8.3 Dimensions des accès

Pour les accès destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 m est exigée pour un seul logement et de 4 m à partir de 3 logements.

Une largeur plus importante peut être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération, ainsi qu'eu égard à la destination des constructions.

8.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- > 3,50 m pour une circulation à sens unique
- > 5 m pour une circulation à double sens

Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que l'habitation ou lorsqu'elles comportent une surface de plancher égale ou supérieure à 250 m² (équivalent à 3 logements). Sont prises en compte dans le calcul l'ensemble des habitations, existantes ou à édifier, qui seront desservies par la voie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise sauf si elle prolonge une voie publique destinée aux piétons ou aux véhicules ou si elles sont destinées à être prolongées ultérieurement.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements ou de locaux de plus de 100 m² de SP à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

10.6. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devront être prévues dans les opérations ou dans les immeubles collectifs à partir de 3 logements, en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

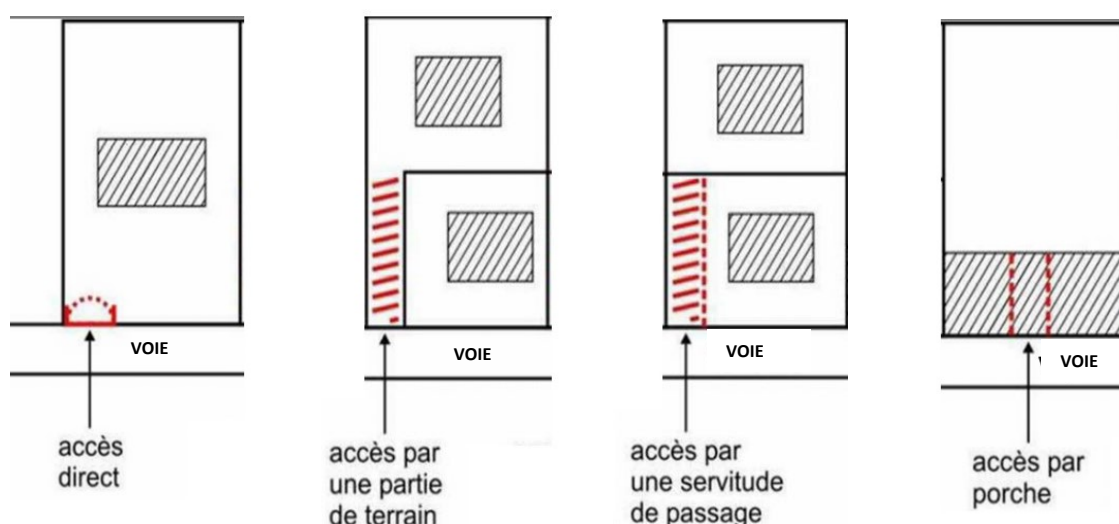
LEXIQUE

Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie publique.



Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bandes de constructibilités

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. A l'intérieur de ces bandes est définie la règle de hauteur qui varie en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie publique existante sur laquelle le projet prend accès.

Modalités d'application

Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies publiques qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet. Les deux bandes de constructibilité sont définies ci-après :

- > Bande A : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.
- > Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie.

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine, abris ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le terme « annexe » ou « construction annexe » est également employé pour désigner les constructions accessoires d'une construction principale.

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

Crastes

Une craste est un fossé de drainage, généralement creusé dans le sable, aménagé pour assainir la lande humide. En usage depuis des siècles, la craste facilite l'écoulement des eaux et rend possible la mise en culture du pin maritime.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les constructions accessoires implantées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le règlement édicte la règle pour les nouvelles constructions, il n'est pas tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faille :

La faille est une césure verticale totale du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.

Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

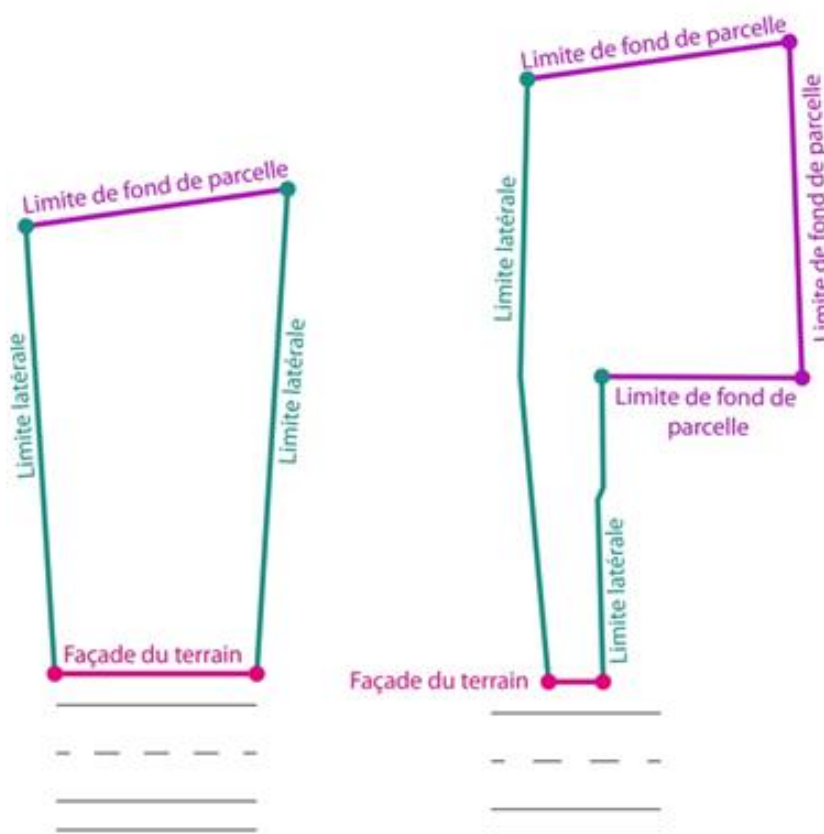
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.



Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie. La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R1 s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, orielles, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sigles utilisés dans le règlement

La pièce écrite du règlement utilise des sigles pour présenter les règles « volumétrie et implantations » dans le chapitre 2 du règlement de chaque zone :

- > ES : coefficient d'emprise au sol permettant de déterminer l'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur le terrain d'assiette ;*
- > S : surface du terrain d'assiette du projet*
- > H : Hauteur maximale des constructions ;*
- > R : Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.*

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface de plancher sans changement de destination, les normes ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

Dans le cadre d'opérations nouvelles, une organisation groupée du stationnement ou sur chaque terrain d'assiette sera privilégiée.

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies pour chaque type de construction.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, en application des articles L.151-34 et R.111-25 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes, et sera arrondi au nombre entier supérieur

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 200 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (*voie publique ou voie privée*), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès).

Les règles faisant référence à l'expression "voies publiques" s'appliquent uniquement aux voies publiques et emprises publiques ouvertes à la circulation du public.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Zone Ub3

PLU	Approbation
Elaboration	30/01/2019
Modification simplifiée n°1	09/06/2023
Modification n°1	11/04/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 Avril 2024

Le Maire

Françoise DOUSTE



REGLEMENT | ZONE UB3

Caractère dominant de la zone

La zone Ub3 couvre la partie du bourg de Gastes située à proximité du lac de Biscarosse-Parentis. Elle se compose de lotissement pavillonnaire dense dont l'urbanisation est limitée afin de préserver les espaces proches du rivage.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) particulière s'applique, pour ce secteur, en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Vocation générale de la zone

La zone Ub3 est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Organisation du règlement

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques (*voir Pièces N°3-2*).

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition voire la portée des différents termes techniques employés.

Les documents graphiques du règlement intègrent :

- > Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.
- > Des dispositions de protection et de mise en valeur :
 - Les secteurs affectés par l'aléa fort d'incendie de forêt ;
 - Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
 - Les éléments bâtis et ensembles paysagers, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme.
- > Des dispositions et intentions opérationnelles :
 - Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir pièce n°4).

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	4
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	5
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	9
 CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	 10
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	12
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	14
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	20
Article 7 : Stationnement des véhicules	22
 CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	 26
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	27
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	28
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	29
 LEXIQUE	 31

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
 - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » :
 - > Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - > Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum de large, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.
 - > Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
- Dans les secteurs potentiellement sujets « aux débordements de nappes » et « aux inondations de cave » identifiés sur la carte des risques de remontée de nappes en annexe (Voir Pièce N°5 du présent dossier), les nouvelles constructions font l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque :
 - > interdire les caves ou les sous-sols;

- > mettre en œuvre un système d'assainissement autonome adaptés à la remontée de eaux souterraines,
- > imposer que le plancher des constructions autorisées soit surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel. Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
 - > les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces boisés et végétalisés organisant l'unité foncière.
 - > L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction et aux espaces boisés et végétalisés.
 - > En cas de transformation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux, ciments et autres liants en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.
- Les constructions et aménagements avoisinants les "**Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger**" repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

3.2 Secteur de diversité sociale

Sans objet

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre 2 définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**), par rapport aux limites séparatives (**R2**), ou entre deux-constructions (**R3**),
- > de la hauteur maximale constructible (**H**) et de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**),
- > des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés (Voir Article 5 de la présente partie).

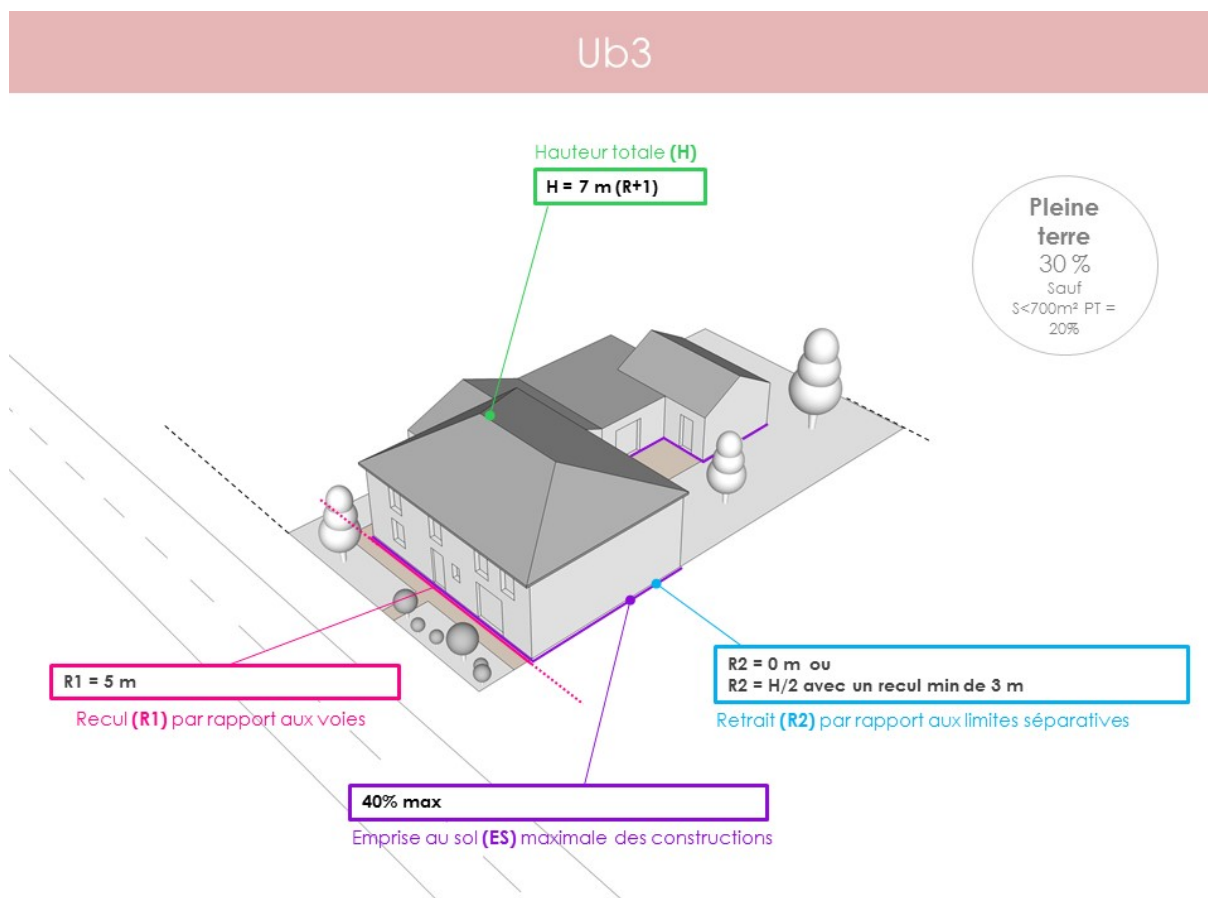
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par un schéma explicatif à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES est inférieure ou égale à 40 % maximum de la superficie du terrain.
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1)
	Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (R1)	R1 est au moins égale à 5 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 est égal à 0m ou R2 au moins égal à H/2 avec un recul minimum au moins égal à 3 m
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 est égal à 0m ou R3 au moins égale à 4 m.

Schémas illustratifs : Les règles applicables



Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments de patrimoine bâti et paysager**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique,
 - > les espaces boisés et végétalisés identifiés (Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »).
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.
 - > Les espaces boisés ou végétalisés identifiés doivent être conservés (Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »).

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturale des constructions existantes

Façades des constructions

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront soit en zinc soit de la teinte du mur.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Dans le cas de la réfection de toiture, la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

En cas d'extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension sera identique à celui de l'habitation.

Toutefois, les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

5.4 Caractéristiques architecturale des nouvelles constructions

Formes/Volumes des constructions

Les constructions doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage bois extérieur, soit d'aspect brique.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront soit en zinc soit de la teinte du mur.

Couleurs / Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Les toitures des constructions doivent être inclinées au maximum entre 30 et 35%.

La couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés :

- > Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale
- > Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments : captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou toiture végétalisée.
- > Dans le cas de la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée, bac acier et tous autres matériaux modernes).
- > Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison de l'existant (représentant une surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

5.5 Caractéristiques architecturale des constructions accessoires (annexes)

Façades des annexes

Les annexes doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de dépendances en bois, les façades seront constituées de planches en bois de couleur blanc ou bois naturel.

Toitures des annexes

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés pour les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Au-delà de cette superficie, la toiture des constructions accessoires doit comporter au minimum 2 pentes.

La pente des toitures doit être au maximum entre 30 et 35 %, et la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

5.6 Caractéristiques architecturale des clôtures

Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- > soit d'un mur plein de 0, 80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie : la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.
 - > soit d'un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois ou d'un grillage : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.
- La hauteur des portails d'accès ne doit pas dépasser 1,50m.
- Sont interdites tous les autres types de clôtures comme les claustras, et autre dispositif bâches ou brande etc.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- > soit d'un mur plein, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m
- > soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m
- > soit d'une clôture végétale formant une haie vive rustique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

Les éléments de paysage à protéger repérés aux documents graphiques doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et les interventions et travaux ne devront pas nuire à leur conservation. Lors d'un aménagement ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, si des arbres doivent être arrachés, des plantations équivalentes (essences locales variées) devront être replantées à proximité. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux ;

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver la surface en pleine terre suivante :

- Pour un terrain dont la superficie est **inférieure à 700 m²** : la surface de pleine terre doit représenter au minimum **20%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Pour un terrain dont la superficie est **supérieure à 700 m²** : la surface de pleine terre doit représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.

6.4 Aménagement paysager et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 sous destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.7 et 7.8 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

7.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	Par tranche entamée de 70m ² de SP	Mini 1 place
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 400 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m ² de SP
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 99 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		De 100 à 999 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² SP
		Au-delà de 1000 m ² SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SP
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de SP	Mini 3 places
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de SP	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

7.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

D'après le décret numéro 2016-968 du 13/07/2016, les bâtiments neufs à usage industriel, les établissements accueillant du public ou encore les ensembles commerciaux qui comprennent un parc de stationnement doivent être équipés d'au moins un espace réservé aux stationnements sécurisé des vélos. Cet espace conformément au décret devra être surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- > la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- > le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- > 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².
- > 0,75 m² par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m²,
- > 1,5 m² par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² ou un emplacement par logement

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

Pour les terrains situés hors agglomération, la création de nouvel accès direct sur le réseau routier départemental est interdite, sauf dérogation du gestionnaire de la voie

8.3 Dimensions des accès

Pour les accès destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 m est exigée pour un seul logement et de 4 m à partir de 3 logements.

Une largeur plus importante peut être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération, ainsi qu'eu égard à la destination des constructions.

8.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- > 3,50 m pour une circulation à sens unique
- > 5 m pour une circulation à double sens

Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que l'habitation ou lorsqu'elles comportent une surface de plancher égale ou supérieure à 250 m² (équivalent à 3 logements). Sont prises en compte dans le calcul l'ensemble des habitations, existantes ou à édifier, qui seront desservies par la voie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise sauf si elle prolonge une voie publique destinée aux piétons ou aux véhicules ou si elles sont destinées à être prolongées ultérieurement.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements ou de locaux de plus de 100 m² de SP à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

10.6. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devront être prévues dans les opérations ou dans les immeubles collectifs à partir de 3 logements, en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

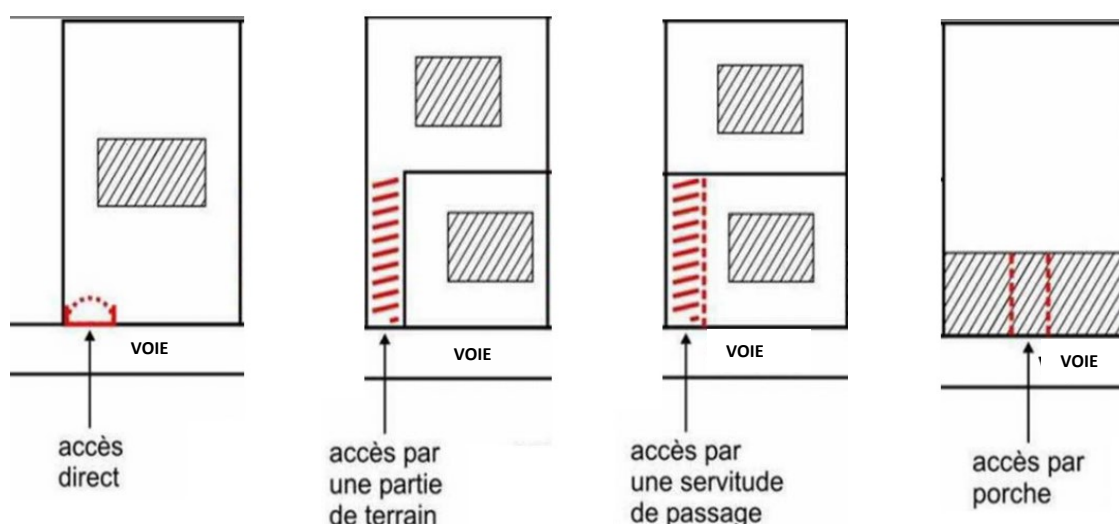
LEXIQUE

Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.



Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine, abris ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le terme « annexe » ou « construction annexe » est également employé pour désigner les constructions accessoires d'une construction principale.

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

Crastes

Une craste est un fossé de drainage, généralement creusé dans le sable, aménagé pour assainir la lande humide. En usage depuis des siècles, la craste facilite l'écoulement des eaux et rend possible la mise en culture du pin maritime.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les constructions accessoires implantées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le règlement édicte la règle pour les nouvelles constructions, il n'est pas tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.

Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

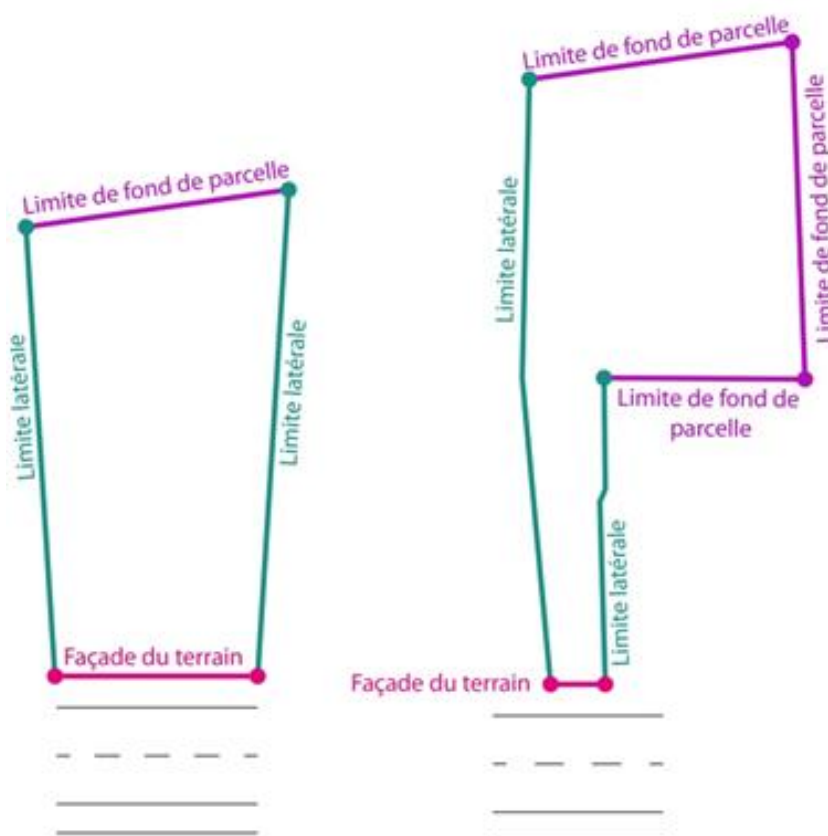
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique).

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.



Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.



Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie. La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R1 s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, orielles, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sigles utilisés dans le règlement

La pièce écrite du règlement utilise des sigles pour présenter les règles « volumétrie et implantations » dans le chapitre 2 du règlement de chaque zone :

- > ES : coefficient d'emprise au sol permettant de déterminer l'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur le terrain d'assiette ;*
- > S : surface du terrain d'assiette du projet*
- > H : Hauteur maximale des constructions ;*
- > R : Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.*

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface de plancher sans changement de destination, les normes ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

Dans le cadre d'opérations nouvelles, une organisation groupée du stationnement ou sur chaque terrain d'assiette sera privilégiée.

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies pour chaque type de construction.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, en application des articles L.151-34 et R.111-25 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le plan de masse fera figurer et coterà le ou les emplacements nécessaires.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes, et sera arrondi au nombre entier supérieur

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 200 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (*voie publique ou voie privée*), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès).

Les règles faisant référence à l'expression "voies publiques" s'appliquent uniquement aux voies publiques et emprises publiques ouvertes à la circulation du public.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Zone UQ

PLU	Approbation
Elaboration	30/01/2019
Modification simplifiée n°1	09/06/2023
Modification n°1	11/04/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 Avril 2024

Le Maire

Françoise DOUSTE



REGLEMENT | ZONE UQ

Caractère dominant de la zone

La zone UQ couvre les constructions situées dans les hameaux excentrés du bourg de Gastes. Elle se compose de lotissement pavillonnaire et de tissus diffus.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UQ est une zone urbaine recouvrant les secteurs déjà urbanisés au titre de la loi littoral d'Hilaou et de Grand Quartier. L'urbanisation est limitée au comblement des dents creuses. Les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. Elle a vocation à accueillir uniquement des logements, des hébergements à l'exception des aires de caravane et de camping et l'implantation de services publics.

Organisation du règlement

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques (voir Pièces N°3-2).

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition voire la portée des différents termes techniques employés.

Les documents graphiques du règlement intègrent :

- > Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.
- > Des dispositions de protection et de mise en valeur :
 - Les secteurs affectés par l'aléa fort d'incendie de forêt ;
 - Les éléments bâtis et ensembles paysagers, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	4
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	5
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	8
 CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	 9
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	13
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	19
Article 7 : Stationnement des véhicules	21
 CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	 25
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	26
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	27
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	28
 LEXIQUE	 30

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol :

- Les constructions et installations pour l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations pour le commerce et les activités de services.
- Les constructions et installations pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaire.
- Les aires de caravane et de camping.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial).

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent être destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

L'emploi de la formulation « à des fins exclusives » doit être compris comme excluant la possibilité d'autoriser des destinations autres que celles limitativement énumérées par le texte. Il est donc exclu d'autoriser des constructions mixtes même destinées majoritairement à du logement ou de l'hébergement.

L'hébergement au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme inclut les activités hôtelières.

Les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les autorisations d'urbanisme correspondantes sont soumises à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » :
 - > Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - > Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum de large, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.
 - > Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.

2. 3 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des " **Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger** " repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
 - > les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces boisés et végétalisés organisant l'unité foncière.
 - > L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction et aux espaces boisés et végétalisés.
 - > En cas de transformation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux, ciments et autres liants en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.
- Les constructions et aménagements avoisinants les " **Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger** " repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

3.2 Secteur de diversité sociale

Sans objet

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet



CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre 2 définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

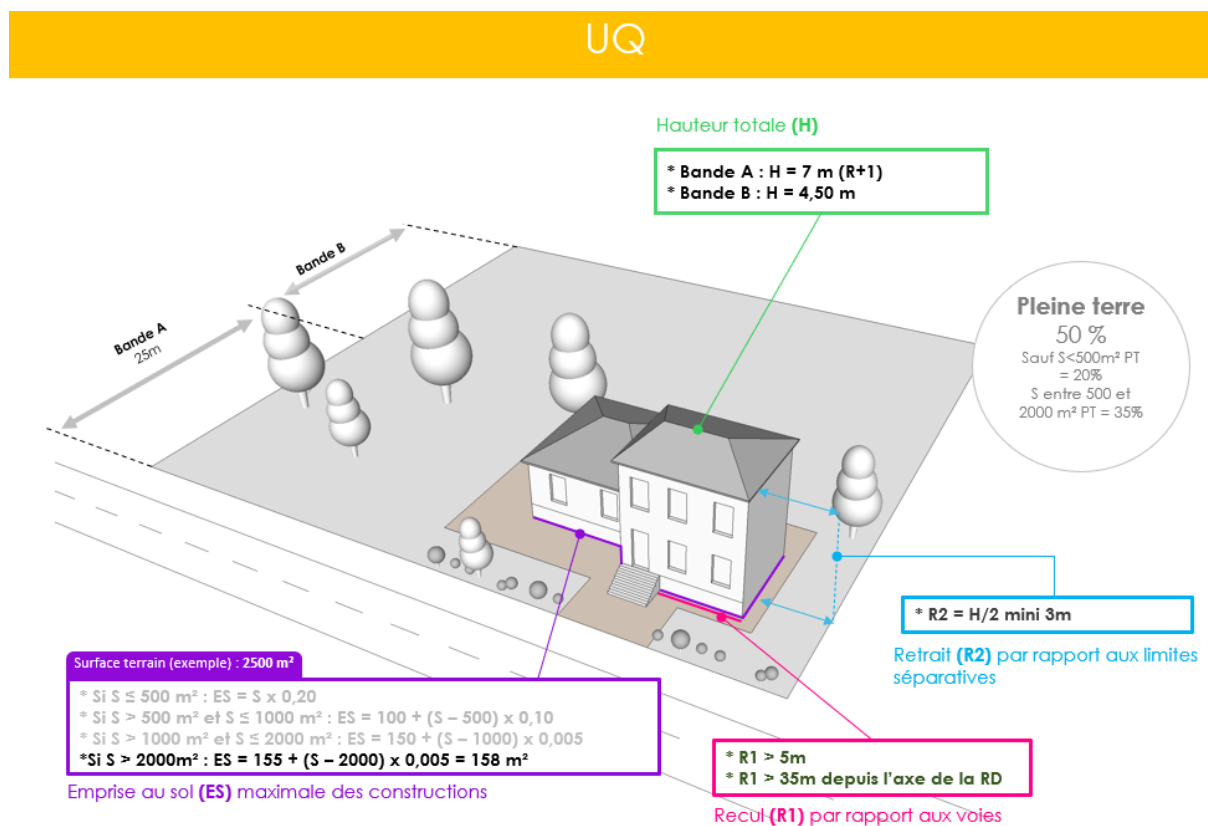
- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**), par rapport aux limites séparatives (**R2**), ou entre deux-constructions (**R3**),
- > de la hauteur maximale constructible (**H**) et de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**),
- > des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés (Voir Article 5 de la présente partie).

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Emprise au sol <u>des constructions existantes</u> : ES est inférieure ou égale à 20 % maximum de la superficie du terrain. Emprise au sol <u>des nouvelles constructions</u> : Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : $ES = S \times 0,20$ Si S est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : $ES = 100 + (S - 500) \times 0,10$ Si S est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m² : $ES = 150 + (S - 1000) \times 0,005$ Si S est supérieure à 2000 m² : $ES = 155 + (S - 2000) \times 0,005$	
Hauteur totale (H)	Bande A (15 m)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1)
	Bande B (au-delà)	La hauteur des constructions situées au-delà d'une bande de 15 m par rapport à la voie est limitée à 4,5 m (RDC)
	Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).	
Recul (R1) par rapport aux voies	Les constructions et installations sont implantées à une distance au moins égale à : > 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD652. > 5 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique. > 8 mètres mesurés par rapport de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation, et des pistes DFCI.	
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 au moins égal à H/2 avec un recul minimum au moins égal à 3 m	
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 est égal à 0m ou R3 au moins égale à 4 m.	

Schémas illustratifs : Les règles applicables

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments de patrimoine bâti et paysager**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique,
 - > les espaces boisés et végétalisés identifiés (*Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »*).
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.
 - > Les espaces boisés ou végétalisés identifiés doivent être conservés (*Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »*).

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturale des constructions existantes

Façades des constructions

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Dans le cas de la réfection de toiture, la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

En cas d'extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension sera identique à celui de l'habitation.

Toutefois, les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

5.4 Caractéristiques architecturale des nouvelles constructions

Formes/Volumes des constructions

Les constructions doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage bois extérieur, soit d'aspect brique.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront soit en zinc soit de la teinte du mur.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Les toitures des constructions doivent être inclinées au maximum entre 30 et 35%.

La couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés :

- > Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale
- > Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments : captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou toiture végétalisée.
- > Dans le cas de la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée, bac acier et tous autres matériaux modernes).
- > Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison de l'existant (représentant une surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

5.5 Caractéristiques architecturale des constructions accessoires (annexes)

Façades des annexes

Les annexes doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de dépendances en bois, les façades seront constituées de planches en bois de couleur blanc ou bois naturel.

Toitures des annexes

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés pour les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Au-delà de cette superficie, la toiture des constructions accessoires doit comporter au minimum 2 pentes.

La pente des toitures doit être au maximum entre 30 et 35 %, et la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

5.6 Caractéristiques architecturale des clôtures

Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- > soit d'un mur plein de 0, 80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie : la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.

- > soit d'un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois ou d'un grillage : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.

La hauteur des portails d'accès ne doit pas dépasser 1,50m.

Sont interdites tous les autres types de clôtures comme les claustras, et autre dispositif bâches ou brande etc.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- > soit d'un mur plein, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

- > soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

- > soit d'une clôture végétale formant une haie vive rustique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les éléments de paysage à protéger repérés aux documents graphiques doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et les interventions et travaux ne devront pas nuire à leur conservation. Lors d'un aménagement ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, si des arbres doivent être arrachés, des plantations équivalentes (essences locales variées) devront être replantées à proximité. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux ;

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à **10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.**

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver la surface en pleine terre suivante :

- Pour un terrain dont la superficie est **inférieure à 500 m²** : la surface de pleine terre doit représenter au minimum **20%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Pour un terrain dont la superficie est **comprise entre 500 et 2000 m²** : la surface de pleine terre doit représenter au minimum **35%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Pour un terrain dont la superficie est **supérieure à 2000 m²** : la surface de pleine terre doit représenter au minimum **50%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.

6.4 Aménagement paysager et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les sous destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.6 et 7.7.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.5 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.6 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	Par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 400 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m ² de SP
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

7.7 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

D'après le décret numéro 2016-968 du 13/07/2016, les bâtiments neufs à usage industriel, les établissements accueillant du public ou encore les ensembles commerciaux qui comprennent un parc de stationnement doivent être équipés d'au moins un espace réservé aux stationnements sécurisé des vélos. Cet espace conformément au décret devra être surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- > la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- > le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- > 0,75 m² par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m²,
- > 1,5 m² par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² ou un emplacement par logement

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

Pour les terrains situés hors agglomération, la création de nouvel accès direct sur le réseau routier départemental est interdite, sauf dérogation du gestionnaire de la voie

8.3 Dimensions des accès

Pour les accès destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 m est exigée pour un seul logement et de 4 m à partir de 3 logements.

Une largeur plus importante peut être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération, ainsi qu'eu égard à la destination des constructions.

8.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- > 3,50 m pour une circulation à sens unique
- > 5 m pour une circulation à double sens

Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que l'habitation ou lorsqu'elles comportent une surface de plancher égale ou supérieure à 250 m² (équivalent à 3 logements). Sont prises en compte dans le calcul l'ensemble des habitations, existantes ou à édifier, qui seront desservies par la voie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise sauf si elle prolonge une voie publique destinée aux piétons ou aux véhicules ou si elles sont destinées à être prolongées ultérieurement.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, tout bâtiment ou toute installation qui le requiert, doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

> Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

10.6. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devront être prévues dans les opérations ou dans les immeubles collectifs à partir de 3 logements, en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

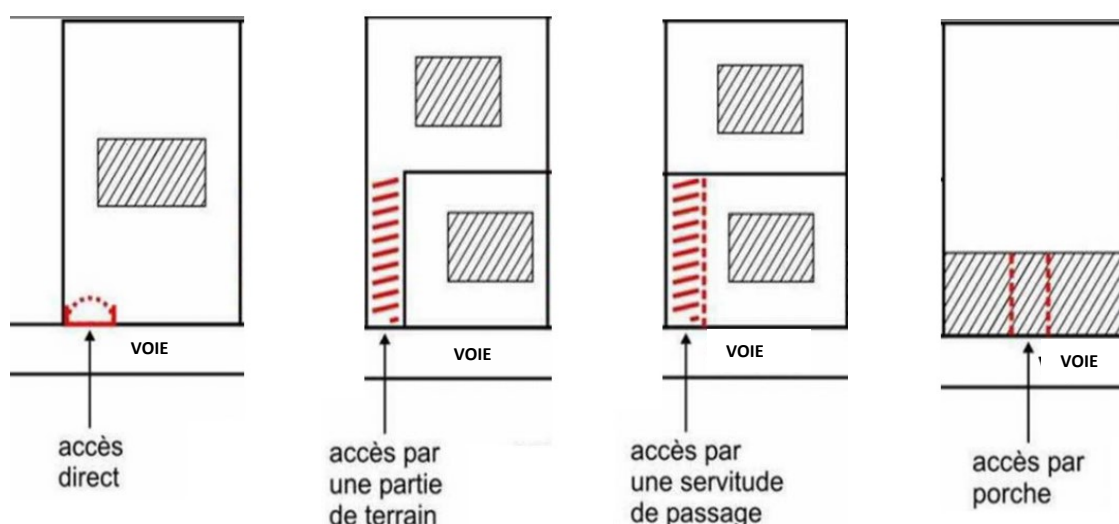
LEXIQUE

Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.



Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine, abris ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le terme « annexe » ou « construction annexe » est également employé pour désigner les constructions accessoires d'une construction principale.

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

Crastes

Une craste est un fossé de drainage, généralement creusé dans le sable, aménagé pour assainir la lande humide. En usage depuis des siècles, la craste facilite l'écoulement des eaux et rend possible la mise en culture du pin maritime.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les constructions accessoires implantées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le règlement édicte la règle pour les nouvelles constructions, il n'est pas tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.

Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

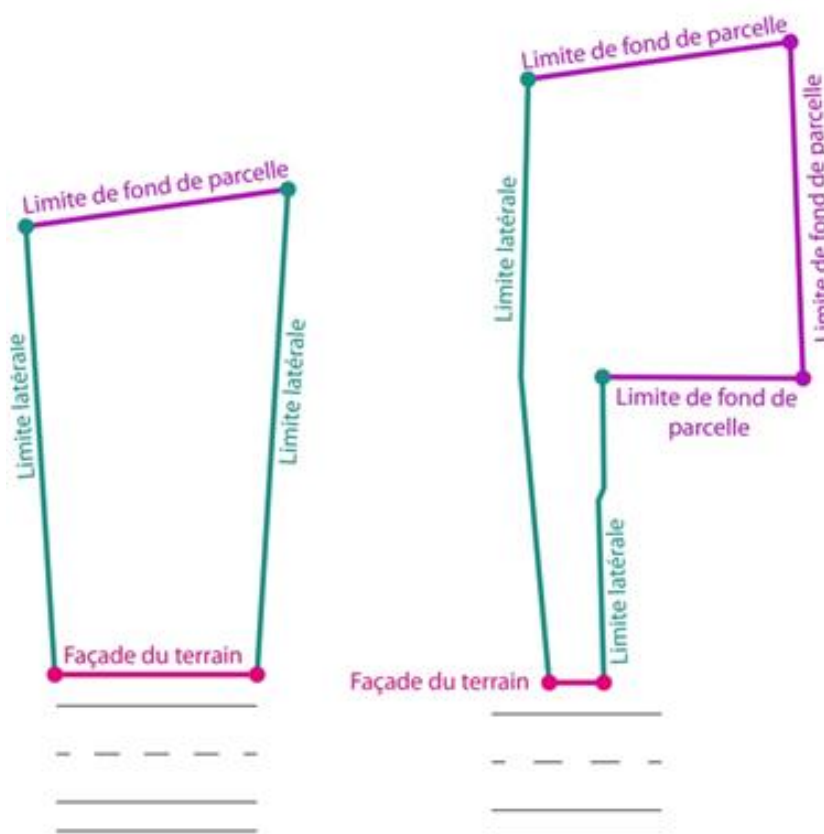
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.



Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie. La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R1 s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sigles utilisés dans le règlement

La pièce écrite du règlement utilise des sigles pour présenter les règles « volumétrie et implantations » dans le chapitre 2 du règlement de chaque zone :

- > ES : coefficient d'emprise au sol permettant de déterminer l'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur le terrain d'assiette ;*
- > S : surface du terrain d'assiette du projet*
- > H : Hauteur maximale des constructions ;*
- > R : Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.*

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface de plancher sans changement de destination, les normes ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

Dans le cadre d'opérations nouvelles, une organisation groupée du stationnement ou sur chaque terrain d'assiette sera privilégiée.

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies pour chaque type de construction.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, en application des articles L.151-34 et R.111-25 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes, et sera arrondi au nombre entier supérieur

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 200 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (*voie publique ou voie privée*), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès).

Les règles faisant référence à l'expression "voies publiques" s'appliquent uniquement aux voies publiques et emprises publiques ouvertes à la circulation du public.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Zone UK

PLU	Approbation
Elaboration	30/01/2019
Modification simplifiée n°1	09/06/2023
Modification n°1	11/04/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 Avril 2024

Le Maire

Françoise DOUSTE



REGLEMENT | ZONE UK

Caractère dominant de la zone

La zone UK couvre les constructions situées dans les campings en plein air. Elle se compose de constructions liées aux équipements communs et des activités de commerce et de restauration qui y sont liées, ainsi que d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UK est une zone urbaine spécifique. Elle a vocation à accueillir les activités de camping et de caravanage.

Organisation du règlement

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques (voir Pièces N°3-2).

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition voire la portée des différents termes techniques employés.

Les documents graphiques du règlement intègrent :

- > Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.
- > Des dispositions de protection et de mise en valeur :
 - Les secteurs affectés par l'aléa fort d'incendie de forêt ;
 - Les éléments bâtis et ensembles paysagers, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	4
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	5
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	8
 CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	 9
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	12
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	17
Article 7 : Stationnement des véhicules	20
 CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	 24
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	25
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	26
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	27
 LEXIQUE	 29

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments bâti ou de paysage à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » :
 - > Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - > Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum de large, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.
 - > Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
- Dans les secteurs potentiellement sujets « aux débordements de nappes » et « aux inondations de cave » identifiés sur la carte des risques de remontée de nappes en annexe (Voir Pièce N°5 du présent dossier), les nouvelles constructions font l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque :
 - > interdire les caves ou les sous-sols;
 - > mettre en œuvre un système d'assainissement autonome adaptés à la remontée de eaux souterraines,
 - > imposer que le plancher des constructions autorisées soit surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel. Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes ainsi que les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme et les parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs conformément à la réglementation en vigueur.
- S'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping, des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme et des parcs résidentiels de loisirs :
 - Les équipements communs.
 - Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
 - Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
 - Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
 - > les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces boisés et végétalisés organisant l'unité foncière.
 - > L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction et aux espaces boisés et végétalisés.
 - > En cas de transformation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux, ciments et autres liants en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.
- Les constructions et aménagements avoisinants les "**Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger**" repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

3.2 Secteur de diversité sociale

Sans objet

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet



CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre 2 définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**), par rapport aux limites séparatives (**R2**), ou entre deux-constructions (**R3**),
- > de la hauteur maximale constructible (**H**) et de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**),
- > des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés (Voir Article 5 de la présente partie).

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions réglementaires générales

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non réglementée
Hauteur totale (H)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1) Seules les constructions et installations à vocation sportive peuvent voir leur hauteur maximale portée à 15 mètres, mesurée au faîtage.
	Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Recul (R1) par rapport aux voies	R1 au moins égale à 5 m.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 au moins égal à H/2 avec un recul minimum au moins égal à 3 m
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 est égal à 0m ou R3 au moins égale à 4 m.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments de patrimoine bâti et paysager**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique,
 - > les espaces boisés et végétalisés identifiés (Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »).
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.
 - > Les espaces boisés ou végétalisés identifiés doivent être conservés (Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »).

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturale des constructions existantes

Façades des constructions

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Dans le cas de la réfection de toiture, la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

En cas d'extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension sera identique à celui de l'habitation.

Toutefois, les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

5.4 Caractéristiques architecturale des nouvelles constructions

Formes/Volumes des constructions

Les constructions doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage bois extérieur, soit d'aspect brique.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront soit en zinc soit de la teinte du mur.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Les toitures des constructions doivent être inclinées au maximum entre 30 et 35%.

La couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés :

- > Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale
- > Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments : captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou toiture végétalisée.
- > Dans le cas de la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée, bac acier et tous autres matériaux modernes).
- > Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison de l'existant (représentant une surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

5.5 Caractéristiques architecturale des constructions accessoires (annexes)

Façades des annexes

Les annexes doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de dépendances en bois, les façades seront constituées de planches en bois de couleur blanc ou bois naturel.

Toitures des annexes

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés pour les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Au-delà de cette superficie, la toiture des constructions accessoires doit comporter au minimum 2 pentes.

La pente des toitures doit être au maximum entre 30 et 35 %, et la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

5.6 Caractéristiques architecturale des clôtures

Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant :

- Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

Les éléments de paysage à protéger repérés aux documents graphiques doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et les interventions et travaux ne devront pas nuire à leur conservation. Lors d'un aménagement ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, si des arbres doivent être arrachés, des plantations équivalentes (essences locales variées) devront être replantées à proximité. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux ;

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à **10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.**

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver **une surface en pleine terre représentant au minimum 30%** de la superficie du terrain.

6.4 Aménagement paysager et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 sous destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.7 et 7.8 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

7.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	Par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 400 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m ² de SP
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		De 100 à 999 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² SP
		Au-delà de 1000 m ² SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SP
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de SP	Mini 3 places
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de SP	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

7.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

D'après le décret numéro 2016-968 du 13/07/2016, les bâtiments neufs à usage industriel, les établissements accueillant du public ou encore les ensembles commerciaux qui comprennent un parc de stationnement doivent être équipés d'au moins un espace réservé aux stationnements sécurisé des vélos. Cet espace conformément au décret devra être surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- > la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- > le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- > 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².
- > 0,75 m² par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m²,
- > 1,5 m² par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² ou un emplacement par logement

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

8.3 Dimensions des accès

Pour les accès destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 m est exigée.

8.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- > 3,50 m pour une circulation à sens unique
- > 5 m pour une circulation à double sens

Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que l'habitation ou lorsqu'elles comportent une surface de plancher égale ou supérieure à 250 m² (équivalent à 3 logements). Sont prises en compte dans le calcul l'ensemble des habitations, existantes ou à édifier, qui seront desservies par la voie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, tout bâtiment ou toute installation qui le requiert, doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

> Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

10.6. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devront être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.



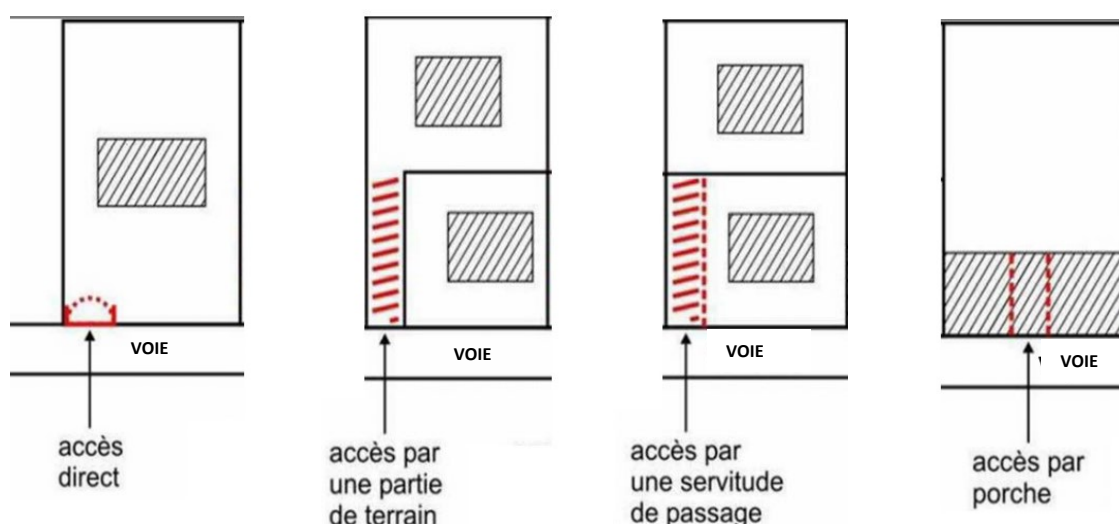
LEXIQUE

Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie publique.



Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine, abris ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le terme « annexe » ou « construction annexe » est également employé pour désigner les constructions accessoires d'une construction principale.

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

Crastes

Une craste est un fossé de drainage, généralement creusé dans le sable, aménagé pour assainir la lande humide. En usage depuis des siècles, la craste facilite l'écoulement des eaux et rend possible la mise en culture du pin maritime.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les constructions accessoires implantées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le règlement édicte la règle pour les nouvelles constructions, il n'est pas tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.

Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

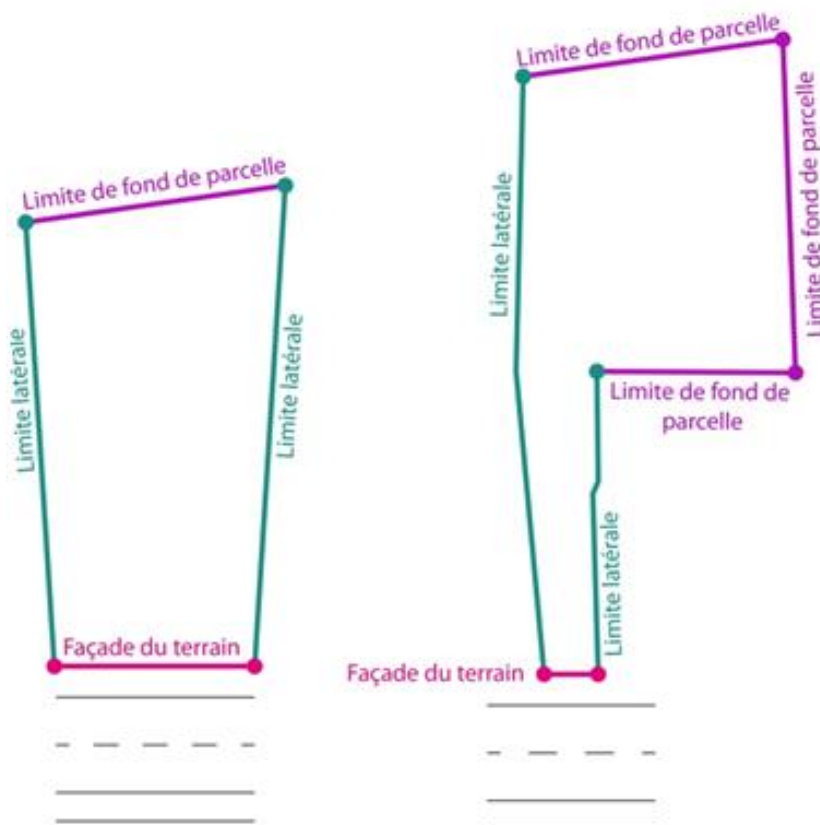
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.



Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.



Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie. La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R1 s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, orielles, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sigles utilisés dans le règlement

La pièce écrite du règlement utilise des sigles pour présenter les règles « volumétrie et implantations » dans le chapitre 2 du règlement de chaque zone :

- > ES : coefficient d'emprise au sol permettant de déterminer l'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur le terrain d'assiette ;*
- > S : surface du terrain d'assiette du projet*
- > H : Hauteur maximale des constructions ;*
- > R : Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.*

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface de plancher sans changement de destination, les normes ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

Dans le cadre d'opérations nouvelles, une organisation groupée du stationnement ou sur chaque terrain d'assiette sera privilégiée.

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies pour chaque type de construction.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, en application des articles L.151-34 et R.111-25 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le plan de masse fera figurer et coterà le ou les emplacements nécessaires.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes, et sera arrondi au nombre entier supérieur

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 200 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (*voie publique ou voie privée*), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès).

Les règles faisant référence à l'expression "voies publiques" s'appliquent uniquement aux voies publiques et emprises publiques ouvertes à la circulation du public.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Zone 1AU

PLU	Approbation
Elaboration	30/01/2019
Modification simplifiée n°1	09/06/2023
Modification n°1	11/04/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 Avril 2024

Le Maire

Françoise DOUSTE



REGLEMENT | ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat. L'urbanisation est limitée afin de préserver les espaces proches du rivage.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AU comprend :

- **Un secteur 1AUa** qui couvre le secteur d'extension du centre bourg le long de l'avenue de Lanot.
- **Un secteur 1AUb** qui couvre le secteur d'extension au sud du centre bourg.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) particulières s'appliquent, pour chacun des secteurs de la zone 1AU, en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Vocation générale de la zone

La zone 1AU est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis attendus sur la zone.

Organisation du règlement

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques (*voir Pièces N°3.2*).

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition voire la portée des différents termes techniques employés.

Les documents graphiques du règlement intègrent :

- > Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.
- > Des dispositions de protection et de mise en valeur :
 - Les secteurs affectés par l'aléa fort d'incendie de forêt.
- > Des dispositions et intentions opérationnelles :
 - Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
 - Les emplacements réservés destinés à la construction de logements sociaux ;
 - Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir pièce n°4).

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	4
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	5
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	8
 CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	 9
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	12
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	12
Article 7 : Stationnement des véhicules	18
 CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	 22
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	23
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	24
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	25
 LEXIQUE	 27

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les garages collectifs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

- Chaque opération de construction ou d'aménagement doit porter sur **l'ensemble du secteur 1AUa ou 1AUb**.
- Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- La défense incendie du projet doit être assurée.

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation du présent article :

- Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatibles avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
 - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » :
 - > Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - > Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum de large, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.

- > Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.
- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel. Les constructions sur vide sanitaire ou sur hérisson sont autorisées. La construction de caves ou de demi sous-sol est interdite.- Dans les secteurs potentiellement sujets « aux débordements de nappes » et « aux inondations de cave » identifiés sur la carte des risques de remontée de nappes en annexe (Voir Pièce N°5 du présent dossier), les nouvelles constructions font l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque :
 - > interdire les caves ou les sous-sols;
 - > mettre en œuvre un système d'assainissement autonome adaptés à la remontée de eaux souterraines,
 - > imposer que le plancher des constructions autorisées soit surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel. Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.
- Dans le secteur 1AUa, au sein de la zone humide à préserver identifiée dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le drainage des eaux est interdit.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les constructions et aménagements avoisinants les " **Eléments de patrimoine bâti et paysager** " repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

3.2 Secteur de diversité sociale

Toute opération devra comporter 25% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur.

L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet



CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre 2 définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**), par rapport aux limites séparatives (**R2**), ou entre deux-constructions (**R3**),
- > de la hauteur maximale constructible (**H**) et de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**),
- > des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés (Voir Article 5 de la présente partie).

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES est inférieure ou égale à 60 % maximum de la superficie du terrain.
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1)
	Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (R1)	R1 est égal à 0m ou R1 au moins égal à 2 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 est égal à 0m ou R2 au moins égal à H/2 avec un recul minimum de 2 m
	S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa hauteur et de sa largeur, sans la dépasser
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 est égal à 0m ou R3 au moins égale à 4 m.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Sans objet

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturale des constructions existantes

Sans objet

5.4 Caractéristiques architecturale des nouvelles constructions

Formes/Volumes des constructions

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage bois extérieur, soit d'aspect brique.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront soit en zinc soit de la teinte du mur.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

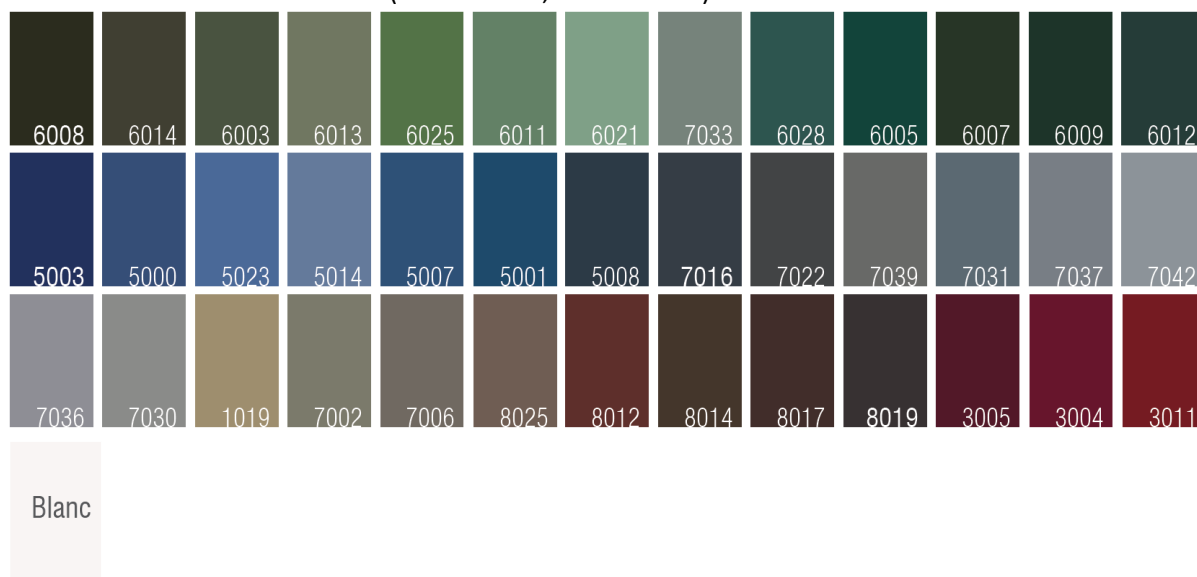
Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)



Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)



Toitures des constructions

Les toitures des constructions doivent être inclinées au maximum entre 30 et 35%.

La couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés :

- > Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale
- > Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments : captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou toiture végétalisée.
- > Dans le cas de la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée, bac acier et tous autres matériaux modernes).

> Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison de l'existant (représentant une surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

5.5 Caractéristiques architecturale des constructions accessoires (annexes)

Façades des annexes

Les annexes doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de dépendances en bois, les façades seront constituées de planches en bois de couleur blanc ou bois naturel.

Toitures des annexes

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées pour les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Au-delà de cette superficie, la toiture des constructions accessoires doit comporter au minimum 2 pentes.

La pente des toitures doit être au maximum entre 30 et 35 %, et la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

5.6 Caractéristiques architecturale des clôtures

Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- > soit d'un mur plein de 0, 80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie : la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.

- > soit d'un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois ou d'un grillage : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.

La hauteur des portails d'accès ne doit pas dépasser 1,50m.

Sont interdites tous les autres types de clôtures comme les claustras, et autre dispositif bâches ou brande etc.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- > soit d'un mur plein, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

- > soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

- > soit d'une clôture végétale formant une haie vive rustique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 2m

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Sans objet.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface de pleine terre doit représenter au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

6.4 Aménagement paysager et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doivent être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 sous destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.7 et 7.8 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

7.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	Par tranche entamée de 70m ² de SP	Mini 1 place
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 400 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m ² de SP
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		De 100 à 999 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² SP
		Au-delà de 1000 m ² SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SP
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de SP	Mini 3 places
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de SP	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

7.8 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

D'après le décret numéro 2016-968 du 13/07/2016, les bâtiments neufs à usage industriel, les établissements accueillant du public ou encore les ensembles commerciaux qui comprennent un parc de stationnement doivent être équipés d'au moins un espace réservé aux stationnements sécurisé des vélos. Cet espace conformément au décret devra être surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- > la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- > le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- > 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².
- > 0,75 m² par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m²,
- > 1,5 m² par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² ou un emplacement par logement

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet.

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- > 3,50 m pour une circulation à sens unique
- > 5 m pour une circulation à double sens

La conception, le dimensionnement et le traitement des emprises affectées à la circulation automobile doivent respecter les dispositions définies par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** s'appliquant à la zone (Voir Pièce N°4).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise sauf si elle prolonge une voie publique destinée aux piétons ou aux véhicules.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers. La conception, le dimensionnement et le traitement des emprises affectées à la circulation des piétons et deux-roues doivent respecter les dispositions définies par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** s'appliquant à la zone (Voir Pièce N°4).

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

10.6. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devront être prévues dans les opérations ou dans les immeubles collectifs à partir de 3 logements, en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.



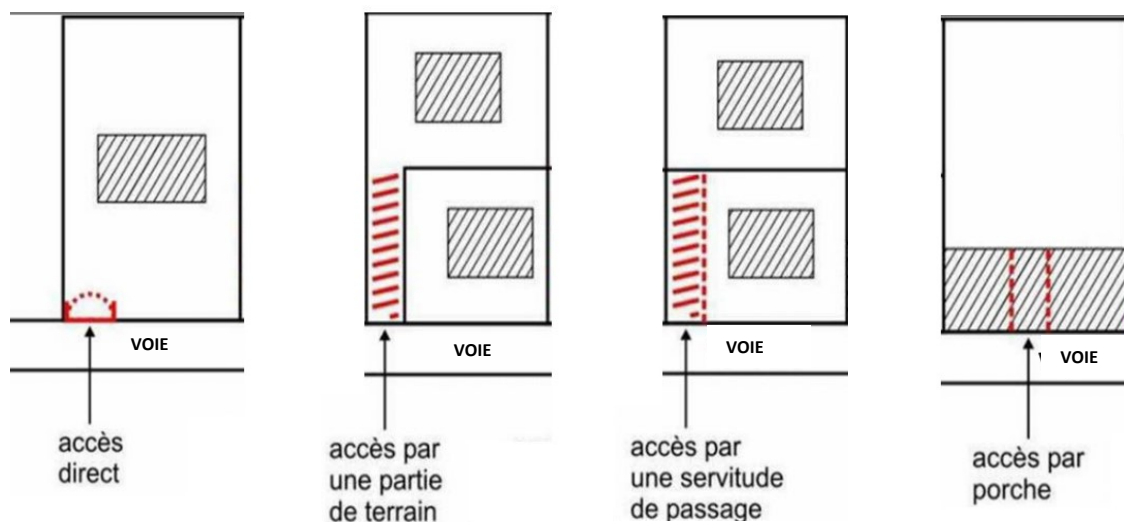
LEXIQUE

Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.



Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine, abris ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le terme « annexe » ou « construction annexe » est également employé pour désigner les constructions accessoires d'une construction principale.

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

Crastes

Une craste est un fossé de drainage, généralement creusé dans le sable, aménagé pour assainir la lande humide. En usage depuis des siècles, la craste facilite l'écoulement des eaux et rend possible la mise en culture du pin maritime.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les constructions accessoires implantées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le règlement édicte la règle pour les nouvelles constructions, il n'est pas tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.



Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

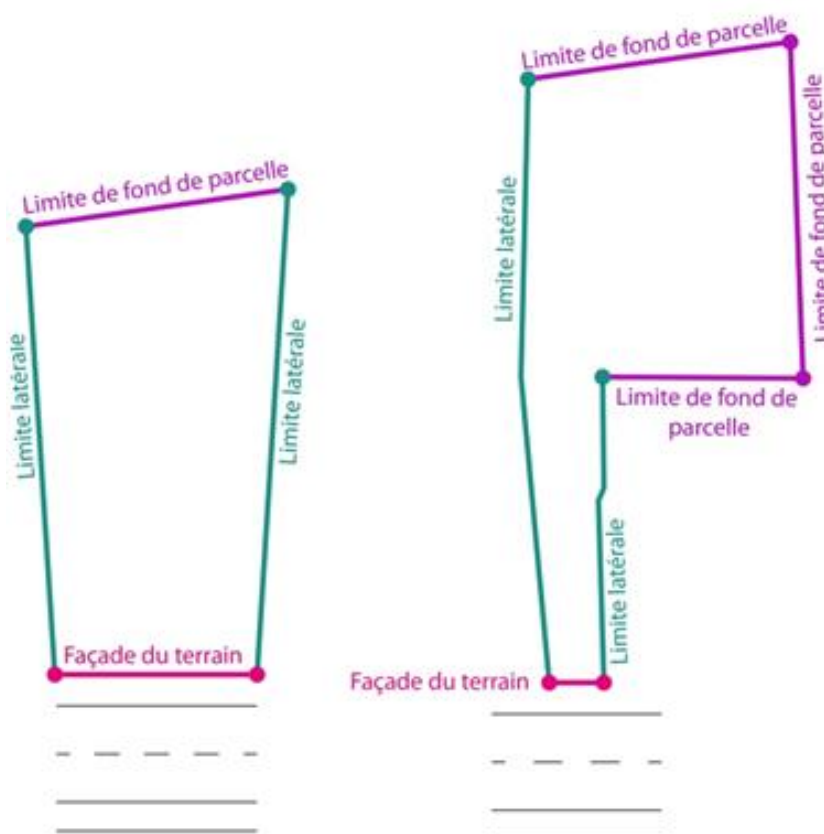
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.



Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.



Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie. La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R1 s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, orielles, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sigles utilisés dans le règlement

La pièce écrite du règlement utilise des sigles pour présenter les règles « volumétrie et implantations » dans le chapitre 2 du règlement de chaque zone :

- > ES : coefficient d'emprise au sol permettant de déterminer l'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur le terrain d'assiette ;*
- > S : surface du terrain d'assiette du projet*
- > H : Hauteur maximale des constructions ;*
- > R : Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.*

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface de plancher sans changement de destination, les normes ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

Dans le cadre d'opérations nouvelles, une organisation groupée du stationnement ou sur chaque terrain d'assiette sera privilégiée.

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies pour chaque type de construction.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, en application des articles L.151-34 et R.111-25 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes, et sera arrondi au nombre entier supérieur

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 200 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (*voie publique ou voie privée*), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès).

Les règles faisant référence à l'expression "voies publiques" s'appliquent uniquement aux voies publiques et emprises publiques ouvertes à la circulation du public.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Zone A

PLU	Approbation
Elaboration	30/01/2019
Modification simplifiée n°1	09/06/2023
Modification n°1	11/04/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 Avril 2024

Le Maire

Françoise DOUSTE



REGLEMENT | ZONE A

Caractère dominant de la zone

La zone A dite zone agricole couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

Vocation générale de la zone

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

Organisation du règlement

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques (voir Pièces N°3-2).

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition voire la portée des différents termes techniques employés.

Les documents graphiques du règlement intègrent :

- > Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.
- > Des dispositions de protection et de mise en valeur :
 - Les secteurs affectés par l'aléa fort d'incendie de forêt.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	4
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	5
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	5
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	7
 CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	 8
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	10
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	11
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	16
Article 7 : Stationnement des véhicules	19
 CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	 22
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	23
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	24
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	25
 LEXIQUE	 27

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » :
 - > Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - > Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum de large, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.
 - > Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone.
- Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
 - > d'une surface de plancher maximale de 250 m² ;

- > qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - > qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières et des cheminements sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
 - Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
 - L'extension des habitations existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m². Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
 - Pour les constructions à usage d'habitation existante, les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 10 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Sans objet

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

3.2 Secteur de diversité sociale

Sans objet

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans

objet

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre 2 définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**), par rapport aux limites séparatives (**R2**), ou entre deux-constructions (**R3**),
- > de la hauteur maximale constructible (**H**) et de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**),
- > des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés (Voir Article 5 de la présente partie).

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non réglementé
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 10 m pour les constructions agricoles ou sylvicoles H inférieure ou égale à 7 m (R+1) pour les autres constructions
	Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (R1)	Les constructions et installations sont implantées à une distance au moins égale à : > 5 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique. > 8 mètres mesurés par rapport de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation, et des pistes DFCI.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 au moins égal à H/2 avec un recul minimum de 5m
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 est égal à 0m ou R3 au moins égale à 4 m.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Sans objet

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturale des constructions agricoles

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

L'utilisation de couleurs vives et du blanc ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées.

Les couvertures seront réalisées soit en bac acier, soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée. Sont autorisés les panneaux solaires sous réserve que ces derniers soient positionnés dans l'épaisseur de la toiture.

L'utilisation des bardages métalliques est autorisée.

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

5.4 Caractéristiques architecturale des constructions existantes

Façades des constructions

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Dans le cas de la réfection de toiture, la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

En cas d'extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension sera identique à celui de l'habitation.

Toutefois, les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

5.5 Caractéristiques architecturale des nouvelles constructions

Formes/Volumes des constructions

Les constructions doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage bois extérieur, soit d'aspect brique.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront soit en zinc soit de la teinte du mur.

Couleurs / Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Les toitures des constructions doivent être inclinées au maximum entre 30 et 35%.

La couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés :

- > Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale
- > Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments : captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou toiture végétalisée.
- > Dans le cas de la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée, bac acier et tous autres matériaux modernes).
- > Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison de l'existant (représentant une surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

5.6 Caractéristiques architecturale des constructions accessoires (annexes)

Façades des annexes

Les annexes doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de dépendances en bois, les façades seront constituées de planches en bois de couleur blanc ou bois naturel.

Toitures des annexes

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés pour les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Au-delà de cette superficie, la toiture des constructions accessoires doit comporter au minimum 2 pentes.

La pente des toitures doit être au maximum entre 30 et 35 %, et la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

5.7 Caractéristiques architecturale des clôtures

Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant :

- Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Sans objet

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à **10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.**

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non règlementée

6.4 Aménagement paysager et plantations

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 sous destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.7 et 7.8 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

7.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Logement	Par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 100 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
		Au-delà de 200 m ² SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

7.8 Normes de stationnement des deux-roues

Sans objet

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigée ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique.

8.3 Dimensions des accès

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.

8.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

L'imperméabilisation des voies d'accès non revêtues est interdite.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation qui le requiert, doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

10.6. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devront être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.



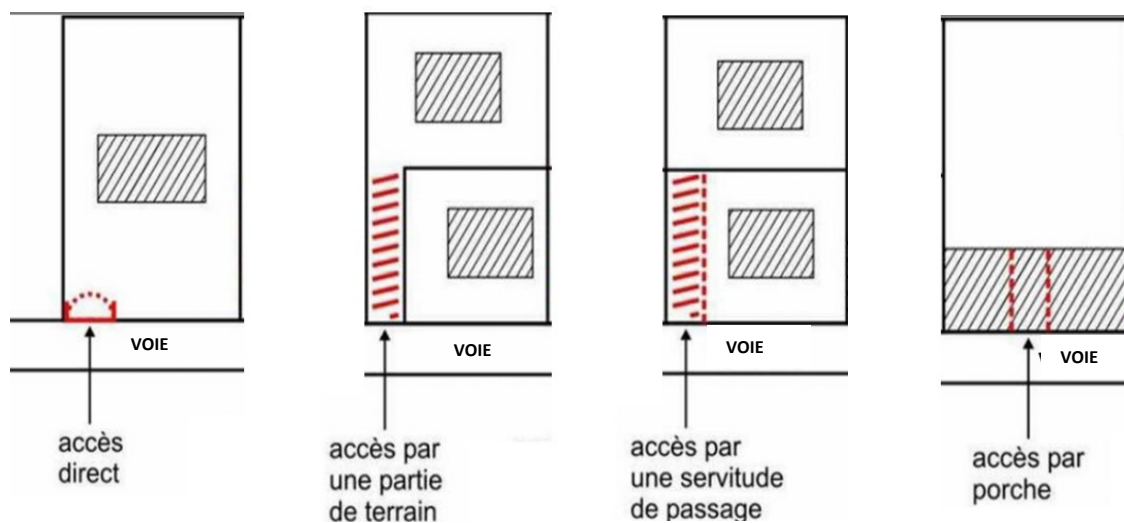
LEXIQUE

Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.



Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine, abris ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le terme « annexe » ou « construction annexe » est également employé pour désigner les constructions accessoires d'une construction principale.

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

Crastes

Une craste est un fossé de drainage, généralement creusé dans le sable, aménagé pour assainir la lande humide. En usage depuis des siècles, la craste facilite l'écoulement des eaux et rend possible la mise en culture du pin maritime.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les constructions accessoires implantées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le règlement édicte la règle pour les nouvelles constructions, il n'est pas tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.



Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

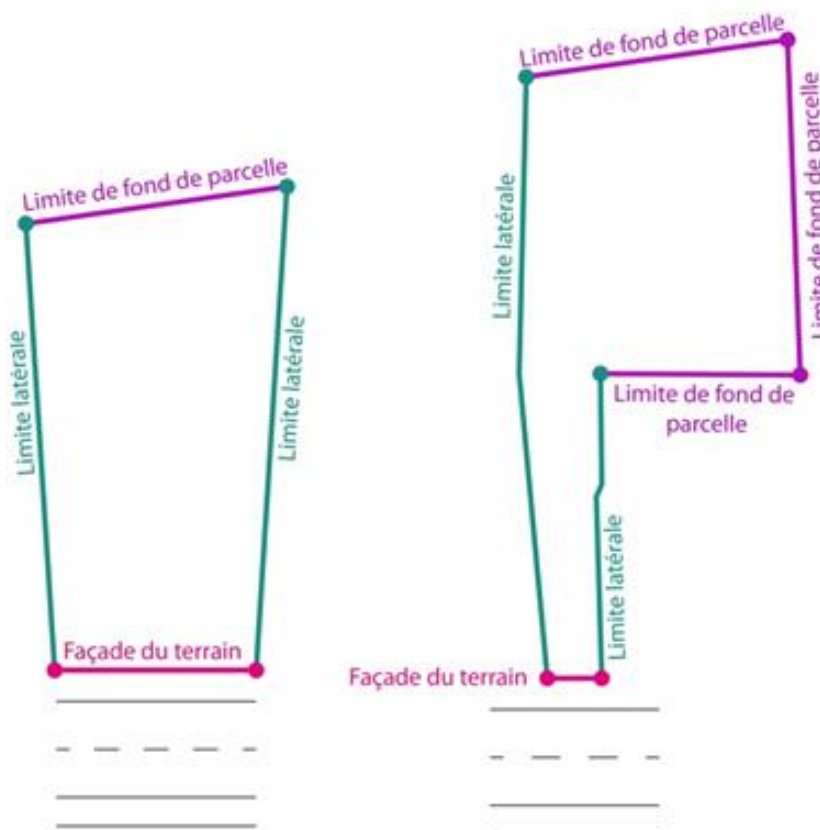
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.



Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.



Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie. La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R1 s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, orielles, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sigles utilisés dans le règlement

La pièce écrite du règlement utilise des sigles pour présenter les règles « volumétrie et implantations » dans le chapitre 2 du règlement de chaque zone :

- > ES : coefficient d'emprise au sol permettant de déterminer l'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur le terrain d'assiette ;*
- > S : surface du terrain d'assiette du projet*
- > H : Hauteur maximale des constructions ;*
- > R : Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.*

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface de plancher sans changement de destination, les normes ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

Dans le cadre d'opérations nouvelles, une organisation groupée du stationnement ou sur chaque terrain d'assiette sera privilégiée.

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies pour chaque type de construction.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, en application des articles L.151-34 et R.111-25 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes, et sera arrondi au nombre entier supérieur

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 200 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (*voie publique ou voie privée*), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès).

Les règles faisant référence à l'expression "voies publiques" s'appliquent uniquement aux voies publiques et emprises publiques ouvertes à la circulation du public.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Zone N

PLU	Approbation
Elaboration	30/01/2019
Modification simplifiée n°1	09/06/2023
Modification n°1	11/04/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 Avril 2024

Le Maire

Françoise DOUSTE



REGLEMENT | ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone naturelle et forestière dite " zone N " couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend :

- **Un secteur Nep** qui couvre les différentes emprises des puits et des installations liées à l'extraction pétrolière.
- **Un secteur Npo** qui couvre le port de Gastes et les activités nécessitant la proximité de l'eau.
- **Un secteur Ny** qui couvre les activités économiques le long de la route de Piche.
- **Un secteur Np** qui couvre le site militaire du centre d'essais des Landes (CEL).
- **Un secteur Np** qui couvre les milieux écologiques les plus sensibles, à protéger strictement.

Vocation générale de la zone

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

Organisation du règlement

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques (voir Pièces N°3-2).

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition voire la portée des différents termes techniques employés.

Les documents graphiques du règlement intègrent :

- > Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.
- > Des dispositions de protection et de mise en valeur :
 - Les secteurs affectés par l'aléa fort d'incendie de forêt ;
 - Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
 - Les éléments bâtis et ensembles paysagers, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme.
- > Des dispositions et intentions opérationnelles :
 - Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
 - Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir pièce n°4).

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	4
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	5
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	5
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	8
 CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	 9
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	12
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	19
Article 7 : Stationnement des véhicules	21
 CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	 24
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	25
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	26
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	27
 LEXIQUE	 29

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments bâti ou de paysage à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »*).

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » :
 - > Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
 - > Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum de large, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.
 - > Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement et la réhabilitation des infrastructures routières et des cheminements doux sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du Np, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans la zone N, à l'exception des secteurs Np, Nep, Nm, Npo et Ny :

- Les constructions destinées aux activités agricoles et forestières, sous réserve d'être compatibles avec le fonctionnement de la zone et son environnement.
- L'extension des habitations existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m². Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Pour les constructions à usage d'habitation existante, les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 10 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

Dans le secteur Nep, sont autorisés, , sous réserve de permettre un retour du site à l'état naturel, les aménagements et installations nécessaires à l'extraction pétrolière à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dans le secteur Nm, sont autorisées, sous réserve de permettre un retour du site à l'état naturel, les installations et les constructions liées aux activités militaires.

Dans le secteur Npo, sont autorisées, sous réserve de permettre un retour du site à l'état naturel, les installations et les constructions liées aux activités nécessitant la proximité de l'eau.

Dans le secteur Ny, sont autorisées les constructions et installations destinés aux activités artisanales, industrielles.

- Les constructions destinées aux activités commerciales sous réserves :
 - > qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ;
 - > qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 200 m².

2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :
 - > les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces boisés et végétalisés organisant l'unité foncière.
 - > L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction et aux espaces boisés et végétalisés.
 - > En cas de transformation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux, ciments et autres liants en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.
- Les constructions et aménagements avoisinants les "**Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger**" repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.
- Dans les secteurs potentiellement sujets « aux débordements de nappes » et « aux inondations de cave » identifiés sur la carte des risques de remontée de nappes en annexe (Voir Pièce N°5 du présent dossier), les nouvelles constructions font l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque :
 - > interdire les caves ou les sous-sols;
 - > mettre en œuvre un système d'assainissement autonome adaptés à la remontée de eaux souterraines,
 - > imposer que le plancher des constructions autorisées soit surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel. Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

3.2 Secteur de diversité sociale

Sans objet

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet



CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre 2 définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**), par rapport aux limites séparatives (**R2**), ou entre deux-constructions (**R3**),
- > de la hauteur maximale constructible (**H**) et de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**),
- > des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés (Voir Article 5 de la présente partie).

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non règlementée Dans le secteur Nep et Ny : ES est inférieure ou égale à 60 % maximum de la superficie du terrain Dans le secteur Npo : ES est inférieure ou égale à 20 % maximum de la superficie du terrain
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1) H inférieure ou égale à 10 m pour les constructions agricoles et sylvicoles Dans le secteur Npo , H inférieure ou égale à 5 m Dans le secteur Ny et Nm , H inférieure ou égale à 12 m Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (R1)	Les constructions et installations sont implantées à une distance au moins égale à : > 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD652. > 5 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique. > 8 mètres mesurés par rapport de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation, et des pistes DFCI.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 est au moins égal à H/2 minimum 5m Dans le secteur Npo et Nep , R2 au moins égale à 3 m Dans le secteur Ny et Nm , R2 égale 0m ou au moins égale à H/2 avec un recul minimum de 5 m
Recul (R3) Entre constructions sur une même unité foncière	R3 égale à 0m ou R3 au moins égale à 4 m.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments de patrimoine bâti et paysager**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique,
 - > les espaces boisés et végétalisés identifiés (Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »).
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.
 - > Les espaces boisés ou végétalisés identifiés doivent être conservés (Voir « Article 6.1 : Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer »).

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

5.3 Caractéristiques architecturale des constructions dans le secteur Npo

Les constructions doivent présenter une simplicité de forme et une unité de matériaux faisant référence aux hangars traditionnels.

Sur un plan rectangulaire, des modules simples ou doubles doivent être couverts par une toiture à deux eaux d'une pente de 20 à 30% avec un faîtage perpendiculaire à la berge.

Les parois seront constituées de bardage bois vertical en planche de grande largeur jointive avec ou sans couvre-joint.

Les portes seront en bois avec des vantaux ouvrant sur l'extérieur – un bandeau grillagé pourra être fixé entre lisse basse et surface de l'eau.

Les toitures pourront être teintées de couleurs brun (réf RAL 8014), rouge sombre (réf RAL 8012) et vert (réf RAL 6003).

Le bardage sera de couleur bois naturel ou badigeons gris.

5.4 Caractéristiques architecturale des constructions dans le secteur Nm, Ny et Nep

Les constructions doivent être présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

L'utilisation de couleurs vives et du blanc ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les toitures doivent comporter des pentes de toitures.

Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée. Sont autorisés les panneaux solaires sous réserve que ces derniers soient positionnés dans l'épaisseur de la toiture.

L'utilisation des bardages métalliques est autorisée.

5.5 Caractéristiques architecturale des constructions existantes dans toute la zone N à l'exception des secteurs Ny, Nm, Npo et Nep

Façades des constructions

La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Dans le cas de la réfection de toiture, la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

En cas d'extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension sera identique à celui de l'habitation.

Toutefois, les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

5.6 Caractéristiques architecturale des nouvelles constructions dans toute la zone N à l'exception des secteurs Ny, Nm, Npo et Nep

Formes/Volumes des constructions

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Les éléments saillants tels que la climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue.

Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage bois extérieur, soit d'aspect brique.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront soit en zinc soit de la teinte du mur.

Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

Le respect à l'identique des définitions RAL suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)

Blanc	Blanc cassé	Gris perle	Beige clair	Pierre clair	Doré clair	Brun clair	Pierre foncé	Beige	Grège soutenu	Cendre beige clair	Cendre beige foncé
-------	-------------	------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------	-------	---------------	--------------------	--------------------

Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)

6008	6014	6003	6013	6025	6011	6021	7033	6028	6005	6007	6009	6012
5003	5000	5023	5014	5007	5001	5008	7016	7022	7039	7031	7037	7042
7036	7030	1019	7002	7006	8025	8012	8014	8017	8019	3005	3004	3011
Blanc												

Toitures des constructions

Les toitures des constructions doivent être inclinées au maximum entre 30 et 35%.

La couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés :

- > Pour les extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale
- > Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments : captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou toiture végétalisée.
- > Dans le cas de la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée, bac acier et tous autres matériaux modernes).
- > Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison de l'existant (représentant une surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

Pour les avant-toits, la saillie sera comprise entre 40 et 80 cm et le voligeage jointif sera privilégié.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

5.6 Caractéristiques architecturale des constructions accessoires (annexes)

Façades des annexes

Les annexes doivent présentées en vue et en plan des formes géométriques simples en référence et réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

Dans le cas de dépendances en bois, les façades seront constituées de planches en bois de couleur blanc ou bois naturel.

Toitures des annexes

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisés pour les constructions accessoires d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Au-delà de cette superficie, la toiture des constructions accessoires doit comporter au minimum 2 pentes.

La pente des toitures doit être au maximum entre 30 et 35 %, et la couverture des toitures doit être réalisée en tuile canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

5.7 Caractéristiques architecturale des clôtures

Clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant :

- Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.
- **Dans le secteur Ny**, les murs pleins sont autorisées uniquement pour la réalisation du portail d'accès à la parcelle.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** », sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les plantes à choisir doivent être dépourvues d'essences inflammable (résine, terpène), se développer sans accumulation de branches ou d'aiguilles, supporter la sécheresse estivale.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

Les éléments de paysage à protéger repérés aux documents graphiques doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et les interventions et travaux ne devront pas nuire à leur conservation.

Lors d'un aménagement ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, si des arbres doivent être arrachés, des plantations équivalentes (essences locales variées) devront être replantées à proximité. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux ;

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à **10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.**

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Dans le secteur Ny, l'aménagement des terrains doit préserver **une surface en pleine terre représentant au minimum 15%** de la superficie du terrain.

6.4 Aménagement paysager et plantations

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Sont interdites les essences facilement inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus, les pins et les cyprès.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 sous destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.7 et 7.8 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate..

7.4 Aires de stationnement et de livraisons pour les activités

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

7.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.6 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

7.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Logement	Par tranche entamée de 50m ² de SP	Mini 1 place
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 100 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
		Au-delà de 200 m ² SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SP
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de SP	Mini 3 places
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100 m ² de SP	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

7.8 Normes de stationnement des deux-roues

Sans objet

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigée ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique.

Pour les terrains situés hors agglomération, la création de nouvel accès direct sur le réseau routier départemental est interdite.

8.3 Dimensions des accès

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.

8.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

L'imperméabilisation des voies d'accès non revêtues est interdite.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A défaut, tout bâtiment ou toute installation qui le requiert, doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

> Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

10.6. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devront être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

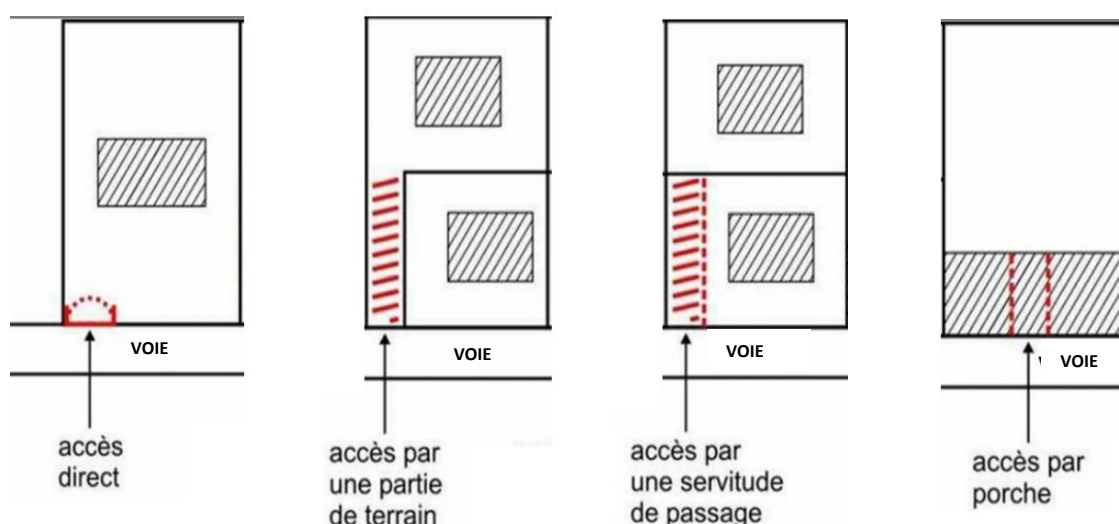
LEXIQUE

Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie publique.



Acrotère

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Construction

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine, abris ...

Construction accessoire

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le terme « annexe » ou « construction annexe » est également employé pour désigner les constructions accessoires d'une construction principale.

Cours d'eau

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

Crastes

Une craste est un fossé de drainage, généralement creusé dans le sable, aménagé pour assainir la lande humide. En usage depuis des siècles, la craste facilite l'écoulement des eaux et rend possible la mise en culture du pin maritime.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les constructions accessoires implantées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le règlement édicte la règle pour les nouvelles constructions, il n'est pas tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Espace boisé classé (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Façade d'une construction

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.

Limite d'emprise publique

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

Limites séparatives

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

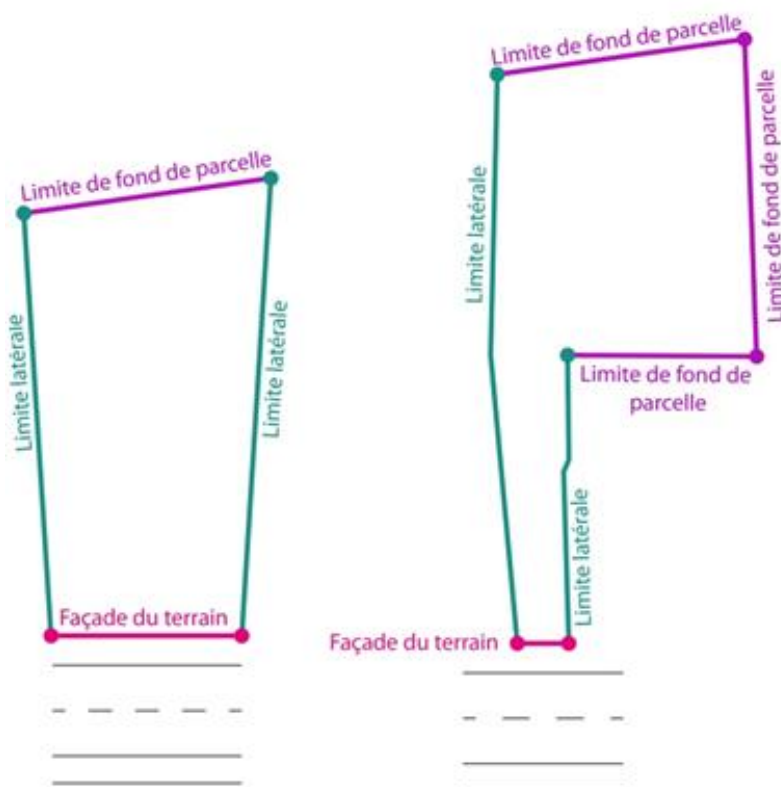
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique).

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.



Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les constructions.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.



Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie. La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R1 s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sigles utilisés dans le règlement

La pièce écrite du règlement utilise des sigles pour présenter les règles « volumétrie et implantations » dans le chapitre 2 du règlement de chaque zone :

- > ES : coefficient d'emprise au sol permettant de déterminer l'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur le terrain d'assiette ;*
- > S : surface du terrain d'assiette du projet*
- > H : Hauteur maximale des constructions ;*
- > R : Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.*

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la Surface de plancher sans changement de destination, les normes ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

Dans le cadre d'opérations nouvelles, une organisation groupée du stationnement ou sur chaque terrain d'assiette sera privilégiée.

Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies pour chaque type de construction.

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, en application des articles L.151-34 et R.111-25 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes, et sera arrondi au nombre entier supérieur

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 200 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (*voie publique ou voie privée*), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès).

Les règles faisant référence à l'expression "voies publiques" s'appliquent uniquement aux voies publiques et emprises publiques ouvertes à la circulation du public.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.