

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3-1

RÈGLEMENT - PIÈCE ECRITE ZONE URBAINE MULTIFONCTIONNELLE (UM)

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

La Maire

Catherine VEYSSY



REGLEMENT | ZONE UM

SOMMAIRE

Organisation du règlement.....	2
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement.....	4
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols.....	15
Article 1 : Vocation de la zone UM	16
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumis à des conditions particulières	16
Article 3 : Usages, affectations des sols et activités interdits	18
Article 4 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	18
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.....	20
Article 5 : Volumétrie et implantation des constructions	22
Article 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	30
Article 7 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	39
Article 8 : Stationnement des véhicules	42
Chapitre 3 Les équipements et réseaux.....	51
Article 9 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	52
Article 10 : Conditions de desserte par la voirie	53
Article 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	55

Organisation du règlement

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2)

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en trois types de zones :

- > les zones urbaines dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions ;
- > les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- > les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zones, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux-mêmes une portée normative et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol. Les documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

> Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- les secteurs affectés par le risque d'effondrement de carrières.

> Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat : un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation (pièce N°3-2-3) et le règlement de chaque zone précise la part de logements locatifs sociaux imposée.

> Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine :

- les **Espaces boisés classés** à protéger ou à créer ;
- les « **Éléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », les « **Terrains bâtis boisés** » qui constituent des éléments de paysage ou des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;
- les « **Éléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

> Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :

- les périmètres où des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir Pièce n°4).

Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information :

- les secteurs affectés par des risques naturels ou technologiques.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

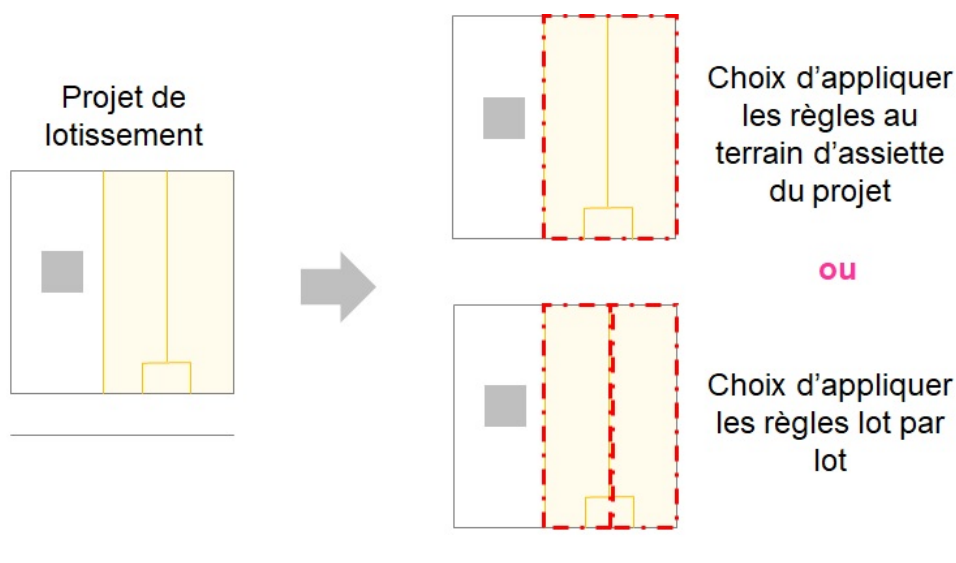
Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal de Cénac est notamment concerné par les contraintes suivantes :

> **les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.**

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).

À 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.



Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Abattage :

Les abattages* procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Accès :

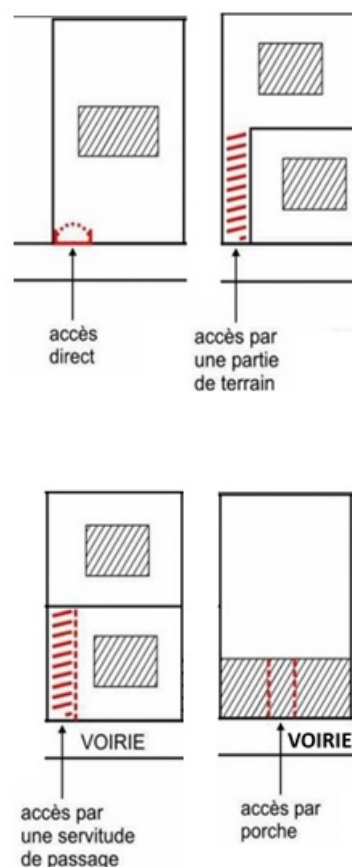
L'accès* correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.

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.

Les accès* sont considérés comme des voies* lorsqu'une des deux conditions sont réunies :

- le chemin d'accès dessert un logement ou des logements et présente une longueur supérieure à 40 mètres mesurée depuis la voie ouverte à la circulation automobile ;
- l'accès* ou le chemin d'accès dessert 3 logements et plus.



Accotement enherbé :

Bande de pleine terre*, intégrant ou non un fossé*, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé* assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade* qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, 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 naturel* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation* permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement* permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

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

Annexe :

Une annexe* est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale*. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale* avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale*.

Arbre de petit, moyen et grand développement :

Sont considérés comme :

> arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;

> arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;

> arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Attique :

Niveau terminal d'une construction* qui est édifié en retrait de la façade* ou de l'ensemble des façades*, et qui forme le couronnement de la construction*.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade* et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment*. Voir la définition de *coursive** et de *loggia**.

Bâtiment :

Un bâtiment* est une construction* couverte et close.

Bordure :

La bordure* est un élément structurel qui délimite l'emprise d'une voie ou emprise destinée à la circulation générale et les terrains privés limitrophes.

Coefficient de 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, à l'exception des toitures végétalisées dont la pleine terre en toiture dispose d'une profondeur minimum de 30 cm. 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...) à l'exception des toitures végétalisées dont la pleine terre en toiture dispose d'une profondeur minimum de 30 cm. Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent pas être considérées comme espaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espaces de pleine terre exigée par rapport à la surface totale d'un terrain.

Le coefficient de pleine terre est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le plus souvent une part minimale de surface à traiter en pleine terre*.

Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance. Des exigences spécifiques aux opérations d'aménagement* d'une certaine taille sont également prévues par le règlement.

Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées...) ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de pleine terre.

Comble :

Un comble* est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction*. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction*.

Construction :

Une construction* est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine* ne peut pas être considérée comme une construction existante*.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe*.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction*.

Destinations et sous destination :

Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation,

commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé* délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*. 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*.

Emprise au sol :

L'emprise au sol* correspond à 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.

Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol* :

- les constructions* enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol* ;
- les terrasses ;
- les piscines ;
- les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes* dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

Les annexes*, à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol*.

Espace planté :

Les espaces plantés* sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté*.

Espace libre :

Les espaces libres* sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension :

L'extension* consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension* peut être horizontale ou verticale (par

surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

Façade :

Les façades* d'un bâtiment* ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons*.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Foisonnement du stationnement :

Voir la définition de mutualisation*.

Fossé :

Les fossés* sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue* ne peut être considérée comme un fossé*.

Grille ouvragée :

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse),

pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

Hauteur :

La hauteur* totale d'une construction*, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel* existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond l'égout de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique*.

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur*.

Héberge :

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions* accolées ou adossées, de hauteurs* inégales.

L'héberge* désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction* la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge* est réputée appartenir au propriétaire de la construction* la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

La notion d'héberge* existante s'entend pour les constructions principales* pérennes.

Houppier :

Un houppier est la partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».*

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction*, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques*.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative*.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- les balcons* et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80 mètre et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre ;
- tout élément de construction* d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol* existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiètement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;

- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur* de la construction*, la hauteur* est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction*, jusqu'au point le plus haut de la façade*, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïques et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives latérales et d'autres part, celles applicables à la limite séparative* de fond de terrain. L'application du présent règlement retient une ou plusieurs limites séparatives de fond de terrain en fonction de la configuration de l'unité foncière.

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade*. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur. *Voir la définition de balcon*.*

Maintenance :

Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction*.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La **mutualisation** du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associées à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations* de construction* (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès* commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement*.

La mutualisation peut s'accompagner d'un **foisonnement*** du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement la nuit, actifs le jour...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opération d'ensemble :

La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement (par exemple, le règlement impose des règles spécifiques en matière de stationnement uniquement pour

les opérations d'ensemble de 10 logements et plus).

Niveau du sol :

Le niveau du sol* existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel* mesurés aux extrémités de la construction*, avant réalisation des travaux.

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 volumes bâtis 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.

Noue :

Une noue est un fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Partie sommitale :

La partie sommitale* est le dernier niveau d'une construction*, pouvant être édifié en attique*.

Voir la définition « étages courants ».*

Place de stationnement automobile :

Il est recommandé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLU présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

> longueur : 5 mètres ;

> largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction*.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition*, de construction* et d'aménagement*, pouvant aboutir à la démolition* totale ou partielle de la construction* d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*.

Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol

de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, de pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Rez-de-chaussée actif :

Le rez-de-chaussée est considéré actif lorsqu'il génère un engagement visuel entre les personnes qui sont dans les bâtiments*, ou de l'autre côté de celui-ci, et celles qui se trouvent dans la rue. Il peut s'agir d'entrées principales d'habitations, de portes et fenêtres fréquentes, de locaux d'activités, de bureaux, d'équipements publics, dont le rez-de-chaussée présente des parties vitrées (non opaques) ou des dispositifs à claire-voie ou des percées visuelles sur le terrain.

Ruine :

Toute construction* ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment* est devenu une ruine* lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration* et de la rénovation* que de la réhabilitation*. Voir la définition de restauration*, de rénovation* et de réhabilitation*.

Socle :

Premier niveau d'un bâtiment* en comportant plusieurs. Il sert de support à des étages supérieurs occupant une surface projetée au sol inférieure. Voir la définition « étages courants » et « partie sommitale ».

Substrat végétal :

Le substrat végétal est un matériau support de plantation qui permet la fixation des racines. La nature du substrat diffère selon le végétal considéré et doit être adaptée à la plante dans ses propriétés physico-chimiques (acidité, alcalinité, calcaire, dureté, pouvoir de rétention d'eau, sec, humide, drainant, caillouteux, sableux, argileux...), il peut par exemple prendre la forme de terre, terreau, humus, sédiment, bois etc....

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tous travaux d'affouillement* ou d'exhaussement* entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet* est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques*, un ruisseau, un canal, un fossé* le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Unité foncière :

L'unité foncière est l'ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire. Elle représente l'unité de gouvernance sur laquelle un projet peut être porté par un individu ou une personne morale.

Voies ou 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'elles soient ouvertes 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). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés* et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

REGLEMENT | ZONE UM

Caractère dominant de la zone UM

La zone UM correspond aux tissus bâtis à vocation mixte de la commune de Cenac. La zone UM se compose de quatre secteurs :

- > Le secteur UM1 correspond au centre bourg de la commune avec l'habitat le plus dense et le ancien.
- > Le secteur UM2 correspond au bourg élargi (faubourg).
- > Le secteur UM3 correspond aux quartiers excentrés et hameaux au développement mesuré.
- > Le secteur UM4 correspond aux quartiers excentrés et hameaux dont l'urbanisation est limitée.

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.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Vocation générale de la zone UM

La zone UM 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.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumis 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**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- D'être compatibles 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.

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R 111-26 du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de prévention du risque mouvement de terrain (PPRMT) en cours d'élaboration s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde. En application de l'article R111-2, dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention :

- « **Zone de risque d'effondrement de carrières souterraines** » :
 - toute construction est interdite ;
 - les changements de destination sont admis sous réserves de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens ;

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée, sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants et que le sinistre ne soit pas lié aux carrières.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, l'agriculture, l'industrie ou à la fonction d'entrepôt sont autorisées, 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'artisanat, l'agriculture, 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 à protéger ou à créer** » et les arbres isolés 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.

Dans les terrains repérés aux documents graphiques sous la mention "**Terrains bâtis boisés**", les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de maintenir ou de restaurer le caractère boisé des terrains.

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Éléments de patrimoine bâti 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.

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Éléments de paysage à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés. Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les constructions et aménagements avoisinants les « **Espaces boisés classés à protéger ou à créer** » « **Éléments de patrimoine bâti à protéger** », « **Éléments de paysage 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.

2.5 Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement

Sans objet.

Article 3 : Usages, affectations des sols et activités interdits dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations forestières ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, à l'agriculture, 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 soumis à des conditions particulières ») ;
- les dépôts et stockages de déchet de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux ;
- les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumis à des conditions particulières ») ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **Espace boisé classé à protéger ou à créer** », « **Élément de patrimoine bâti...** », à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumis à des conditions particulières »).

Article 4 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

4.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

4.2 Secteur de diversité sociale

Secteur de diversité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « **Plan des secteurs de diversité sociale Pièce 3-2-3** », toute nouvelle opération ou construction destinée à l'habitat de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter 25 % de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS), afin d'être compatible avec les objectifs de mixité et de diversité de l'habitat.

La part de logements locatifs sociaux s'applique en nombre de logements et elle sera arrondie à l'entier inférieur. 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

4.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

4.4 Prescriptions applicables aux commerces

Pour les constructions repérées aux documents graphiques par la mention « **Linéaire destiné à la diversité commerciale** », le rez-de-chaussée des constructions à l'alignement ou au contact des emprises publiques doit être affecté à des activités commerciales, artisanales, de services, de restauration, à l'hébergement hôtelier ou touristique, ou à des activités et services d'intérêt collectif.

Tout changement de destination des locaux existants en rez-de-chaussée et sur la voirie de ce linéaire est interdit.

En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, artisanales de services, d'hébergement hôtelier, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux).

4.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

- **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2) et par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature** (coefficient de pleine terre) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

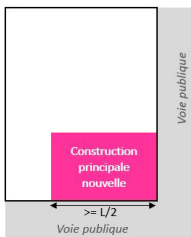
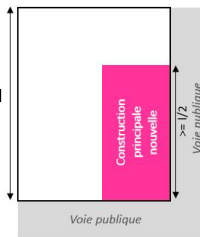
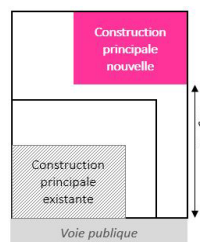
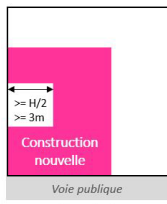
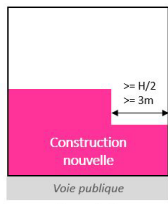
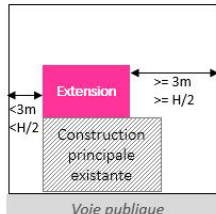
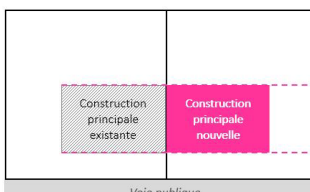
Article 5 : Volumétrie et implantation des constructions

5.1 Dispositions applicables au secteur UM1

CARACTERISTIQUES	Secteur UM1
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p>Pour les constructions destinées à l'habitation : ES inférieure ou à égale à 70 %</p> <p>Pour les autres constructions : non règlementé</p> <p>Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou d'annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.</p>
	<p>Pour les constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les projets de démolition / reconstruction, l'emprise au sol de la nouvelle construction pourra correspondre à l'emprise au sol de la construction démolie à condition de conserver sa forme urbaine. - Pour la construction de piscine et de son local technique, à condition de ne pas dépasser 60 m² d'emprise au sol pour l'ensemble incluant un maximum de 5 m² pour le local technique.
Hauteur maximale des constructions (H)	<p>R+1 : H inférieure ou égale à 7 m, mesurés à l'égout de toiture</p> <p>RDC : H inférieure ou égale à 3,5 m, mesurés à l'acrotère.</p> <p>Pour les annexes, H inférieure ou égale à 3,5 m, mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère.</p>
	<p>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.</p> <p>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).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p>R1 égal à 0 (implantation à l'alignement)</p> <p><u>ou R1 compris entre 1 et 4 m</u>, de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 60 % de la marge de recul.</p>
	<p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage.</p> <p>Pour les constructions existantes, les annexes et les extensions sont implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 6 m maximum, mesurés depuis la façade sur rue de la construction principale soit dans le prolongement de celle-ci, soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale. Si l'unité foncière jouxte les voies et/ou emprises publiques sur plusieurs de ses côtés, le recul ne s'applique que pour un seul côté</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p>R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Si R2 égal à 0 sur trois limites séparatives, la longueur maximale du bâti implanté en limite ne pourra dépasser 50 mètres linéaires.</p> <p>En cas de retrait, R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les constructions à étage.</p>
	<p>Pour les piscines non couvertes, R2 au moins égal à 2 m.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	<p>R3 au moins égal à 6 mètres, mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</p>

et fossés (R3)	
-----------------------	--

Exceptions et cas particuliers aux règles d'implantation : dispositions applicables au secteur UM1

<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</p>	<p>Si l'unité foncière jouxte les voies et/ou emprises publiques sur plusieurs de ses côtés, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement sur au moins 50 % d'un des côtés de l'unité foncière au contact des voies et/ou emprises publiques.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Cas 1 : implantation sur au moins 50% du plus petit côté</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Cas 2 : implantation sur au moins 50% du plus grand côté</p> </div> </div>
	<p>Si la longueur du linéaire de l'unité foncière au contact des voies et/ou emprises publiques n'est pas suffisante pour y implanter une construction, celle-ci pourra être implantée en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.</p> <div style="text-align: right;">  </div>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</p>	<p>Il est possible d'alterner entre différents types d'implantation, notamment dans le cadre d'un projet architectural intégrant des décrochés et/ou des patios. L'implantation de la construction peut alterner entre alignement et retrait d'au moins la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Exemple 1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Exemple 2</p> </div> </div>
	<p>Dans le cas d'un projet d'extension d'une construction existante implantée dans un retrait de moins de la moitié de la hauteur et/ou de moins de 3 mètres, l'extension peut s'implanter en continuité du bâti existant.</p> <div style="text-align: right;">  </div>
	<p>S'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur sans la dépasser.</p> <div style="text-align: right;">  </div>

5.2 Dispositions applicables au secteur UM2

CARACTERISTIQUES	Secteur UM2
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p>Pour les constructions destinées à l'habitation, l'emprise au sol des constructions est calculée comme suit :</p> <p><i>Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 300 m² : ES = S x 0,30</i> <i>Si S est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 700 m² : ES = 90 + (S - 300) x 0,15</i> <i>Si S est supérieure à 700 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : ES = 150 + (S - 700) x 0,07</i> <i>Si S est supérieure à 1000 m² : ES = 171 + (S-1000) x 0,01</i></p> <p>Pour les autres constructions : ES inférieure ou à égale à 60 %.</p> <p>Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou d'annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.</p>
	<p>Pour les constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les projets de démolition / reconstruction, l'emprise au sol de la nouvelle construction pourra correspondre à l'emprise au sol de la construction démolie à condition de conserver sa forme urbaine. - Pour la construction de piscine et de son local technique, à condition de ne pas dépasser 60 m² d'emprise au sol pour l'ensemble incluant un maximum de 5 m² pour le local technique.
Hauteur maximale des constructions (H)	<p>R+1 : H inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout de toiture RDC : et H inférieure ou égale à 3,5 m, mesurés à l'acrotère. Pour les annexes, H inférieure ou égale à 3,5 m, mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère.</p>
	<p>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.</p> <p>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).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p>R1 égal à 0 (implantation à l'alignement) si H inférieure ou égale à 3,5 m, mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère. ou R1 au moins égal à 6 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 70 % de la marge de recul.</p>
	<p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage.</p> <p>Pour les constructions existantes, les annexes et les extensions sont implantées soit à l'alignement si H inférieure ou égale à 3,5 m mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère, soit avec un retrait de 6 m maximum, mesurés depuis la façade sur rue de la construction principale, soit dans le prolongement de celle-ci, soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale. Si l'unité foncière jouxte les voies et/ou emprises publiques sur plusieurs de ses côtés, le recul ne s'applique que pour un seul côté</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p>R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives. Si R2 égal à 0 sur trois limites séparatives, la longueur maximale du bâti implanté en limite ne pourra dépasser 40 mètres linéaires. En cas de retrait, R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les constructions à étage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les piscines non couvertes, R2 au moins égal à 2 m.

<p>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)</p>	<p>R3 au moins égal à 6 mètres, mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</p>
---	--

Exceptions et cas particuliers aux règles d'implantation : dispositions applicables au secteur UM2

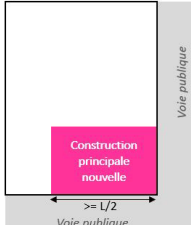
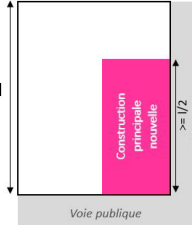
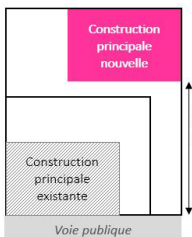
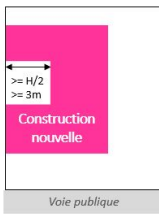
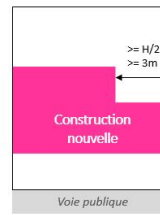
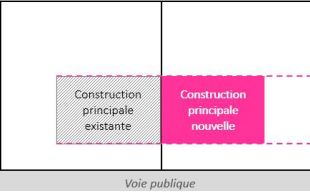
<p>Implantation des constructions par rapport aux emprises et voiries publiques</p>	<p>Si l'unité foncière jouxte les voies et/ou emprises publiques sur plusieurs de ses côtés, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement sur au moins 50 % d'un des côtés de l'unité foncière au contact des voies et/ou emprises publiques.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1061 571 1252 795"> <p>Cas 1 : implantation sur au moins 50% du plus petit côté</p> </div> <div data-bbox="1284 571 1476 795"> <p>Cas 2 : implantation sur au moins 50% du plus grand côté</p> </div> </div> <p>Si la longueur du linéaire de l'unité foncière au contact des voies et/ou emprises publiques n'est pas suffisante pour y implanter une construction, celle-ci pourra être implantée en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.</p> <div data-bbox="1292 862 1476 1097"> </div>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Il est possible d'alterner entre différents types d'implantation, notamment dans le cadre d'un projet architectural intégrant des décrochés et/ou des patios. L'implantation de la construction peut alterner entre alignement et retrait d'au moins la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1125 1120 1284 1344"> <p>Exemple 1</p> </div> <div data-bbox="1316 1120 1476 1344"> <p>Exemple 2</p> </div> </div> <p>Dans le cas d'un projet d'extension d'une construction existante implantée dans un retrait de moins la moitié de la hauteur et/ou de moins de 3 mètres, l'extension peut s'implanter en continuité du bâti existant.</p> <div data-bbox="1268 1377 1476 1601"> </div> <p>S'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur sans la dépasser.</p> <div data-bbox="1173 1624 1476 1814"> </div>

5.3 Dispositions applicables au secteur UM3

CARACTERISTIQUES	Secteur UM3
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p>Pour les constructions destinées à l'habitation, l'emprise au sol des constructions est calculée comme suit :</p> <p><i>Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : ES = S x 0,12</i> <i>Si S est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : ES = 60 + (S - 500) x 0,09</i> <i>Si S est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m² : ES = 105 + (S - 1000) x 0,07</i> <i>Si S est supérieure à 2000 m² et inférieure ou égale à 3000 m² : ES = 175 + (S - 2000) x 0,03</i> <i>Si S est supérieure à 3000 m² : ES = 205 + (S-3000) x 0,01</i></p> <p>Pour les autres constructions : ES inférieure ou à égale à 20 %.</p> <p>Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou d'annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.</p>
	<p>Pour les constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les projets de démolition / reconstruction, l'emprise au sol de la nouvelle construction pourra correspondre à l'emprise au sol de la construction démolie à condition de conserver sa forme urbaine. - Pour la construction de piscine et de son local technique, à condition de ne pas dépasser 60 m² d'emprise au sol pour l'ensemble incluant un maximum de 5 m² pour le local technique.
Hauteur maximale des constructions (H)	<p>R+1 : H inférieure ou égale à 7 m, mesurés à l'égout de toiture. RDC : H inférieure ou égale à 3,5 m, mesurés à l'acrotère. Pour les annexes, H inférieure ou égale à 3,5 m, mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère.</p>
	<p>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.</p> <p>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).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p>Le long des voies départementales : R1 égal à au moins 10 mètres. Le long des voies et emprises publiques : R1 égal à au moins 6 mètres.</p>
	<p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage.</p> <p>Pour les constructions existantes, les annexes et les extensions sont implantées soit avec un retrait de 6 m maximum mesurés depuis la façade sur rue de la construction principale soit dans le prolongement de celle-ci, soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale. Si l'unité foncière jouxte les voies et/ou emprises publiques sur plusieurs de ses côtés, le recul ne s'applique que pour un seul côté</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p>R2 au moins égal à 3 m des limites séparatives pour toutes les constructions, piscines comprises.</p> <p>R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les constructions à étage.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	<p>R3 au moins égal à 6 mètres, mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</p>

et fossés (R3)	
----------------	--

Exceptions et cas particuliers aux règles d'implantation ; dispositions applicables au secteur UM3

Implantation des constructions par rapport aux emprises et voiries publiques	<p>Si l'unité foncière jouxte les voies et/ou emprises publiques sur plusieurs de ses côtés, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement sur au moins 50% d'un des côtés de l'unité foncière au contact des voies et/ou emprises publiques.</p>	 <p>Cas 1 : implantation sur au moins 50% du plus petit côté</p>	 <p>Cas 2 : implantation sur au moins 50% du plus grand côté</p>
	<p>Si la longueur du linéaire de l'unité foncière au contact des voies et/ou emprises publiques n'est pas suffisante pour y implanter une construction, celle-ci pourra être implantée en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.</p>		
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Il est possible d'alterner entre différents types d'implantation, notamment dans le cadre d'un projet architectural intégrant des décrochés et/ou des patios. L'implantation de la construction peut alterner entre alignement et retrait d'au moins la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.</p>	 <p>Exemple 1</p>	 <p>Exemple 2</p>
	<p>Dans le cas d'un projet d'extension d'une construction existante implantée dans un retrait de moins de la moitié de la hauteur et/ou de moins de 3 mètres, l'extension peut s'implanter en continuité du bâti existant.</p>		
	<p>S'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur sans la dépasser</p>		

5.4 Dispositions applicables au secteur UM4

CARACTERISTIQUES	Secteur UM4
<p>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</p>	<p>Pour les constructions destinées à l'habitation, l'emprise au sol des constructions est calculée comme suit : <i>Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m²</i> : $ES = S \times 0,12$ <i>Si S est supérieure à 500 m²</i> : $ES = 60 + (S-500) \times 0,01$ Pour les autres constructions : ES inférieure ou à égale à 20 %.</p> <p>Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou d'annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p>Pour les constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les projets de démolition / reconstruction, l'emprise au sol de la nouvelle construction pourra correspondre à l'emprise au sol de la construction démolie à condition de conserver sa forme urbaine - Pour la construction de piscine et de son local technique, à condition de ne pas dépasser 60 m² d'emprise au sol pour l'ensemble incluant un maximum de 5 m² pour le local technique.
<p>Hauteur maximale des constructions (H)</p>	<p>R+1 : H inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout de toiture. RDC : H inférieure ou égale à 3.5 m mesurés à l'acrotère. Pour les annexes, H inférieure ou égale à 3.5 m mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère.</p> <p>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).</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</p>	<p>Le long de la RD 14 : R1 égal à au moins 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions mètres. Le long des autres voies départementales : R1 égal à au moins 10 mètres. Le long des voies et emprises publiques : R1 égal à au moins 6 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage.</p> <p>Pour les constructions existantes, les annexes et les extensions sont implantées soit avec un retrait de 6 m maximum mesurés depuis la façade sur rue de la construction principale soit dans le prolongement de celle-ci, soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale. Si l'unité foncière jouxte les voies et/ou emprises publiques sur plusieurs de ses côtés, le recul ne s'applique que pour un seul côté</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</p>	<p>R2 au moins égal à 4 m, sauf si une construction sur le fonds voisin est implantée en limite séparative</p> <p>Pour les piscines non couvertes, R2 au moins égal à 2 m.</p>

<p>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)</p>	<p>R3 au moins égal à 6 mètres, mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</p>
---	--

Exceptions et cas particuliers aux règles d'implantation ; dispositions applicables au secteur UM4

<p>Implantation des constructions par rapport aux emprises et voiries publiques</p>	<p>Si l'unité foncière jouxte les voies et/ou emprises publiques sur plusieurs de ses côtés, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement sur au moins 50 % d'un des côtés de l'unité foncière au contact des voies et/ou emprises publiques.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1061 586 1252 817"> <p>Cas 1 : implantation sur au moins 50% du plus petit côté</p> </div> <div data-bbox="1284 586 1476 817"> <p>Cas 2 : implantation sur au moins 50% du plus grand côté</p> </div> </div> <p>Si la longueur du linéaire de l'unité foncière au contact des voies et/ou emprises publiques n'est pas suffisante pour y implanter une construction, celle-ci pourra être implantée en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.</p> <div data-bbox="1292 884 1484 1120"> </div>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Il est possible d'alterner entre différents types d'implantation, notamment dans le cadre d'un projet architectural intégrant des décrochés et/ou des patios. L'implantation de la construction peut alterner entre alignement et retrait d'au moins la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1125 1142 1284 1366"> <p>Exemple 1</p> </div> <div data-bbox="1316 1142 1476 1366"> <p>Exemple 2</p> </div> </div> <p>Dans le cas d'un projet d'extension d'une construction existante implantée dans un retrait de moins de la moitié de la hauteur et/ou de moins de 3 mètres, l'extension peut s'implanter en continuité du bâti existant.</p> <div data-bbox="1268 1400 1484 1624"> </div> <p>S'il existe sur le fonds voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur sans la dépasser.</p> <div data-bbox="1173 1646 1484 1825"> </div>

Article 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

6.1 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 "**Éléments du patrimoine bâti à protéger**" 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 :
 - o les bâtiments principaux identifiés,
 - o les éléments de décor et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
 - o 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.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'il est visible depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - o respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures...),
 - o mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine,
 - o 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 :
 - o 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.
 - o Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.

6.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

En application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, un bonus de constructibilité de 20% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, soit à la hauteur ou/et à l'emprise au sol, est admis dans toutes les zones U et AU du PLU, pour toute construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

Afin de vérifier la conformité de cette exemplarité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le pétitionnaire devra se référer aux articles suivants :

-L'exemplarité environnementale est définie à l'alinéa 1 er de l'article R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation comme étant une construction qui atteint des résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans le domaine mentionné au 4° de l'article R.172-4.

-Selon l'alinéa 1 er de l'article R. 171-2 du code de la construction et de l'habitation, une construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie, de consommation en énergie primaire, de consommation en énergie primaire non renouvelable et en termes d'impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire. Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans les domaines mentionnés aux 1° à 3° de l'article R. 172-4 du code de la construction et de l'habitation.

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.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont autorisés pour toutes les constructions et les annexes. Il est nécessaire de veiller à leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction En privilégiant les recommandations ci-après :

OUI

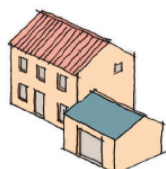
Se développer d'un bord à l'autre de la toiture, permet une homogénéité de matériaux en faisant ressortir la partie tuiles comme une toiture intacte.



Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau de couverture et couvrir un pan total de la toiture.

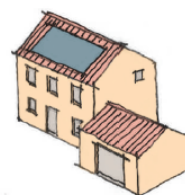


Pour les rendre moins visibles, ils peuvent être positionnés sur une partie de bâtiment plus basse, une annexe ou même au sol.

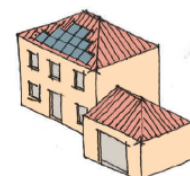


NON

Installés au milieu de la toiture comme un tableau encadré ou sans tenir compte des façades et des décrochés de toiture, les panneaux s'intègrent avec difficulté dans le paysage.



Les toitures 4 pentes, en plus du fait qu'elles ne correspondent que très peu aux registres des toitures locales et rendent difficiles les extensions, sont particulièrement inadaptées à l'installation de panneaux.



Les formes non homogènes pour éviter les cheminées, fenêtres de toit et tout autre élément technique, semblent relever d'une conception aléatoire.



6.3 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

6.3.1 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 d'aspect bois extérieur, soit d'aspect brique.

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.

6.3.2 COULEURS / POLYCHROMIE

Les enduits et couleurs ne doivent pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant. Les enduits au mortier doivent être grattés, lissés ou projetés.

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 volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Coloris autorisés pour les habitations (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Coloris autorisés pour les autres constructions (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Le tableau ci-dessous précise la correspondance entre les numéros des couleurs imposées dans le nuancier et leur équivalence selon la norme NCS (Natural Color System), pour vérifier l'adéquation des choix de coloris selon les différentes marques d'enduits et de peintures disponibles sur le marché.

CESA
24110 - SAINT-ASTIER

Nuancier CHAUX COLOR		
Ref CESA	ref NCS	page NCS
20	S0603Y40R	22
21	S1015Y20R	29
23	S0505Y10R	23
24	S0510Y20R	25
25	S1020Y30R	43
26	S1015Y30R	29
28	S2020Y30R	50
29	S1510Y30R	31
30	S1015Y50R	29
31	S1010Y40R	28
33		
57	S0804Y50R	22
66	S10130Y30R	44
70	S1505Y20R	30
75	S0804Y30R	22
78	S0505Y50R	23
85	S3005Y20R	
86	S0804Y10R	22
88	S1005R	82
90	S2000N	1
92	S1000N	1
96	S0530Y20R	36
135	S3020Y50R	59
165		
203	S2030Y50R	51
216	S1515Y20R	32
236	S2030Y20R	51
247	S2020G20Y	188
253	S1040Y20R	45
315	S0515R	81
345	S3030Y90R	
348	S1030R80B	135
349	S155R80B	143
351	S2050Y50R	53
378	S1010G10Y	171
382	S4030Y20R	65
396	S3040Y20R	61
436	S3005Y20R	11
437	S3030Y10R	60
450	S2010Y20R	34
479	S3040G20Y	197
524	S5020Y30R	68
531	S5010Y10R	71
549	S2020Y10R	50
568	S1015R80B	128
571	S5020R	116
573	S4040Y90R	141
586	S2020Y80R	99
649	S5000N	2
734	S3502B	9
747	S4010G30Y	211
766	S3010Y90R	106
794	S3040Y10R	61
811	S3010Y30R	58

6.3.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

La pente des toitures des constructions ne pourra pas être supérieure à 35 %.

La couverture des toitures doit être réalisée avec un aspect de tuiles canal ou similaire, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés et des vérandas. Les tuiles noires sont interdites.

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

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 3,5 mètres à l'acrotère :

- Pour la rénovation ou l'extension des toitures des constructions existantes, qui doivent être réalisées dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour la pente.
- 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.

Dans le cas de la réfection de toiture, la couverture des toitures doit être réalisée en tuile d'aspect 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.

6.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage, soit par un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, soit par une haie vive d'essences locales. Les murs pleins sont

interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, soit par une haie vive d'essences locales.

Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets techniques (branchement aux différents réseaux, boîtes aux lettres, etc.) doivent obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture, en privilégiant une intégration dans le massif de maçonnerie, supportant le portail.

Article 7: 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.

7.1 Espace boisé classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

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

7.2.1 FOSSÉS ET COURS D'EAU

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

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m, mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

7.2.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES À PROTÉGER OU À CRÉER

Les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention « **Éléments de paysages à protéger ou à créer** » doivent être conservés ou plantés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

La haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre.

À titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé.

Les haies sont plantées ou replantées en respectant les dispositions suivantes :

- > Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.
- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates).
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et lauriers cerises sont interdits.

7.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature, qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	Surface du terrain inférieure ou égale à 150 m ²	Surface du terrain comprise entre 151 m ² et 500 m ²	Surface du terrain comprise entre 501 m ² et 1000 m ²	Surface du terrain supérieure à 1001 m ²
Secteur UM1	10 % minimum de pleine terre	20 % minimum de pleine terre	30 % minimum de pleine terre	40 % minimum de pleine terre
Secteur UM2	15 % minimum de pleine terre	25 % minimum de pleine terre	30 % minimum de pleine terre	40 % minimum de pleine terre
Secteur UM3	20 % minimum de pleine terre	30 % minimum de pleine terre	40 % minimum de pleine terre	50 % minimum de pleine terre
Secteur UM4	25 % minimum de pleine terre	40 % minimum de pleine terre	50 % minimum de pleine terre	60 % minimum de pleine terre

Ce taux ne s'applique pas pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc.), ainsi que des équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité.

7.4 Aménagement paysager et plantations

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Les thuyas, cyprès et lauriers cerises sont interdits.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées 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 %) des surfaces favorables à la nature imposées au 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, les places.

Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « Terrains bâtis boisés », les dispositions suivantes sont applicables :

- > Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante, notamment au contact des limites séparatives.
- > Au moins 50 % des espaces imposés en pleine terre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyen développement pour 100 m² de surface de pleine terre.
- > Toute coupe ou tout abattage d'arbres doivent être compensés par des plantations comparables (essences, taux de boisement).

7.5 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.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales.

7.6 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.

7.7 Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

Cas des servitudes et impasses privées :

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils seront intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectonique en saillie qui s'harmonise avec les caractéristiques de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé : bois ou métal).

7.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un local réservé au stockage des déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective doit être prévu. Il doit respecter la séparation des ordures ménagères résiduelles, des matériaux recyclables, des biodéchets, afin d'instaurer un apport volontaire en lieu et place du porte à porte.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectural commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers.

Elle devra être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc.) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

Cas des impasses et voies non accessibles aux véhicules de collecte :

- Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation doit être aménagée au contact de la voie publique, pour regrouper les bacs individuels.
- L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectural commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers.
- Elle devra être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc....) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.
- L'aire de présentation des déchets doit être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Article 8 : Stationnement des véhicules

8.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigé est le cumul du nombre de places exigé pour chaque 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'État en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de places 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 exigé 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, et leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doivent 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.

8.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 8.7 et 8.8 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.

8.3 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 exigé 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.

8.4 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 ;

8.5 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.

8.6 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. La longueur d'une place de stationnement est au minimum de 5 mètres.

8.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Les **habitations** doivent répondre aux normes de stationnement ci-après :

		CONSTRUCTIONS EXISTANTES Divisions, transformations, extension et changement de destination		NOUVELLES CONSTRUCTIONS	
		Tranche en m ² de surface de plancher	Nombre de places minimum par logement	Tranche en m ² de surface de plancher	Nombre de places minimum par logement
Secteur UM1	Par tranche entamée de 80 m ² : 1 place		1 place	Pour les nouveaux logements individuels de moins de 80 m ² : Aucune place n'est exigée	
				Au-delà de 80 m ² :	
				Par tranche entamée de 50 m ² : 1 place	1 place
Secteur UM2	Par tranche entamée de 80 m ² : 1 place		2 places	Pour les nouveaux logements individuels de moins de 60 m ² : Aucune place n'est exigée	
				Au-delà de 60 m ² :	
				Par tranche entamée de 50 m ² : 1 place	2 places
Dans le reste de la zone UM	Par tranche entamée de 60 m ² : 1 place		2 places	Par tranche entamée de 60 m ² : 1 place	2 places

Les **hébergements pour personnes âgées** doivent répondre aux normes de stationnement ci-après :

CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum par chambre	
zone UM	0,3 place

Les places visiteurs

Il sera exigé le nombre de place de stationnement supplémentaire suivant par lot ou par logement :

PLACES VISITEURS Nombre de places minimum par logement	
Secteur UM1	Aucune place supplémentaire n'est exigée
Secteur UM2	0,3 place supplémentaire par lot ou par logement
Secteur UM3 et UM4	0,5 place supplémentaire par lot ou par logement

8.8 Normes de stationnement applicables à la sous-destination **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE**

CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum	
zone UM	Pour les constructions de moins de 200 m ² Aucune place de stationnement n'est exigée
	1 place par chambre d'hôtel ou en gîte

8.9 Normes de stationnement applicables à la sous-destination RESTAURATION

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum
Dans les secteurs UM1	Aucune place de stationnement n'est exigée
Dans le reste de la zone UM	Mini 1 place par tranche entamée de 20 m ² de salle de restauration

8.10 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables à la destination ARTISANAT DE DETAIL, COMMERCE DE DETAIL ET ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum
Dans le secteur UM1	1 place par tranche entamée de 60 m ² Normes minimales modulables selon le niveau de service en transport collectif et l'offre de stationnement public à proximité pouvant aboutir à ne réaliser aucune place de stationnement
Dans le reste de la zone UM	1 place par tranche entamée de 40 m ²

8.11 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations **COMMERCE DE GROS, ARTISANAT DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION OU DE L'INDUSTRIE, INDUSTRIE ET ENTREPOT**

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum
	3 places minimum
	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée, - de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. <p>Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.</p>

8.12 Normes de stationnement applicables à la sous-destination **ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE**

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum
Dans le secteur UM1	1 place par tranche entamée de 60 m ² Normes minimales modulables selon le niveau de service en transport collectif et l'offre de stationnement public à proximité pouvant aboutir à ne réaliser aucune place de stationnement
Dans le reste de la zone UM	1 place par tranche entamée de 40 m ²

8.13 Normes de stationnement applicables à la sous-destination **BUREAU**

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES Divisions, transformations, extension et changement d'affectation	NOUVELLES CONSTRUCTIONS
	Nombre de places minimum	Nombre de places minimum
Dans le secteur UM1	Aucune place de stationnement n'est exigée	1 place par tranche entamée de 60 m² Normes minimales modulables selon le niveau de service en transport collectif et l'offre de stationnement public à proximité pouvant aboutir à ne réaliser aucune place de stationnement
Dans le reste de la zone UM	1 place par tranche entamée de 50 m²	1 place par tranche entamée de 50 m²

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur devra :

- réaliser les aires de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier ;
- ou bien participer financièrement à la réalisation de parcs publics de stationnement, dont la construction est prévue.

8.14 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables aux autres destinations

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile sur des emplacements aménagés.

8.15 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif, prendra en compte l'accessibilité et le garage des deux-roues. En conséquence, les constructions destinées à l'habitation doivent prévoir un local pour deux-roues, conformément à la réglementation en vigueur.

Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement.

Il sera conçu pour répondre aux besoins de sécurité : local clos et muni de dispositifs pour séparer et attacher individuellement chaque deux-roues (dispositifs type arceaux scellés au sol) ; et aux besoins de confort : local couvert et éclairé.

- pour les bureaux et activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement deux-roues pour cinq employés ;
- pour les habitations collectives : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement à partir du deuxième logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

CHAPITRE 3

LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 9 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

9.1 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.

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.

Tout nouvel accès situé hors agglomération est interdit le long de la RD 14.

9.2 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.

9.3 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 doivent présenter une largeur minimale de 3 m.

Les accès sont considérés comme des voies :

- lorsqu'ils desservent 3 logement et plus ;
- lorsqu'ils desservent un logement ou deux logements et qu'ils présentent une longueur supérieure à 40 mètres, mesurée depuis la voie ouverte à la circulation automobile.

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 10 : Conditions de desserte par la voirie

10.1 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.

10.2 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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent servir.

Les voies doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers de la voie, ainsi que celle des habitants et des visiteurs.

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeurs minimum imposées :

- 8 mètres pour les voies en impasse dont 5 mètres de chaussée ;
- 7 mètres pour les voies à un seul sens de circulation dont 4 mètres de chaussée;
- 12 mètres pour les voies à double sens de circulation dont 5.5 mètres de chaussée.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux voies desservant moins de 3 lots ou présentant une longueur inférieure à 40 mètres.

10.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

Toute nouvelle construction doit permettre la récupération et la rétention des eaux pluviales de toiture pour une utilisation dans le réseau d'eau non potable des constructions (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur).

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.

11.4 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.

11.5 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.