

# Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3-1

## RÈGLEMENT - PIÈCE ECRITE ZONE URBAINE SPÉCIALISÉE (US)

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

La Maire

**Catherine VEYSSY**



# REGLEMENT | ZONE US

## SOMMAIRE

<b>Organisation du règlement.....</b>	<b>2</b>
<b>Lexique des principaux termes utilisés par le règlement.....</b>	<b>4</b>
<b>Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols.....</b>	<b>14</b>
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdits dans la zone .....	15
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumis à des conditions particulières .....	15
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions .....	17
<b>Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.....</b>	<b>18</b>
Article 4 : Volumétrie des constructions.....	20
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions .....	22
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions.....	25
Article 7 : Stationnement des véhicules.....	28
<b>Chapitre 3 Les équipements et réseaux.....</b>	<b>32</b>
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction .....	33
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie .....	34
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique .....	35

## 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).

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

- les « **Éléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », 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.

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.

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.

## 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 :**

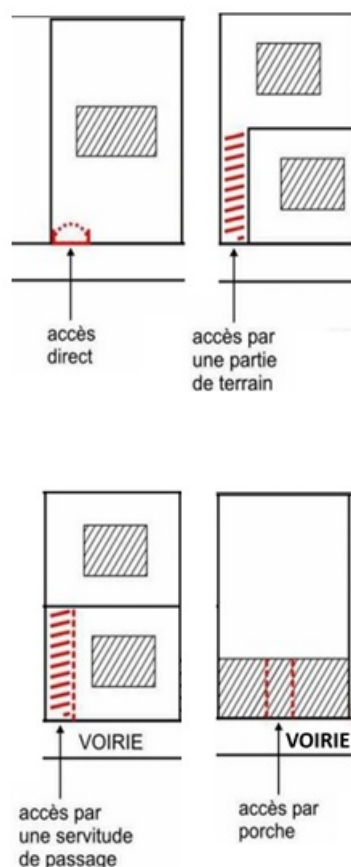
L'accès\* correspond soit à la limite donnant directement sur la voie\* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet\* depuis la voie de desserte.

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\*.

**Faitage :**

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'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments\* dont l'empiétement 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 là 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 US

## Caractère dominant de la zone US

La zone US correspond aux secteurs ayant vocation à accueillir des tissus spécialisés de la commune de Cénac. La zone US se compose de deux secteurs :

- > Le secteur USe correspond au secteur ayant vocation à recevoir des équipements.
- > Le secteur USy correspond au secteur ayant vocation à recevoir des aux activités économiques diversifiées (hors activités commerciales).

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 US

La zone US est une zone urbaine spécialisée destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols admises spécifiquement au sein de chacun des secteurs qui la composent.

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

### 2.1 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

#### Sont admises dans la zone US :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics ;
- les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les opérations prévues en emplacements réservés.
- l'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve qu'ils soient effectués dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et à condition de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

#### Sont admises dans le secteur USe :

- les constructions et installations correspondant à un usage d'équipements collectifs à vocation sportive, culturelle, de loisirs, touristique, éducative et scolaire, sociale, de service administratif et technique et de santé publique ;
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
  - d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> ;
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités ; cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

#### Sont admises dans le secteur USy :

- les activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- les activités artisanales et de restauration ;
- les constructions destinées aux activités commerciales sous réserve :



- qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ;
- qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.

## 2.2 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.

## 2.3 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.

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

- 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 « **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, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessus.

### **Article 4 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions**

#### **4.1 Servitude de mixité sociale**

Sans objet

#### **4.2 Secteur de diversité sociale**

Sans objet

#### **4.3 Secteur de taille de logement**

Sans objet.

#### **4.4 Prescriptions applicables aux commerces**

Sans objet.

#### **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.

## Article 5 : Volumétrie des constructions

### 5.1 Dispositions applicables au secteur Use

CARACTERISTIQUES	Secteur Use
<b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b>	Sans objet
<b>Hauteur maximale des constructions (H)</b>	<p><b>H inférieure ou égale à 10 m</b> mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère.</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>
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</b>	<p>R1 au moins égale à :</p> <p><b>10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</b></p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</b>	<p><b>R2 égal à H/2 avec un minimum de 5 m</b></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> <p>L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)</b>	<p><b>R3 au moins égal à 10 mètres, mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</b> Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.</p>

**5.2 Dispositions applicables au secteur USy**

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

CARACTERISTIQUES	Secteur USy
<b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b>	<b>ES inférieure ou égale à 60 %</b>
<b>Hauteur maximale des constructions (H)</b>	<b>H inférieure ou égale à 10 m</b> mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère.  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).
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</b>	R1 au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>25 m par rapport à l'axe de la RD14</b></li> <li>• <b>10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</b></li> </ul>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</b>	<b>R2 égal à H/2 avec un minimum de 5 m</b>  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. L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont autorisées, sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).  Les constructions doivent être implantées à une distance <b>au moins égale à 10 m, mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N).</b> Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite concerne ou jouxte l'emprise de voies publiques existantes ou à créer.
<b>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)</b>	<b>R3 au moins égal à 6 mètres, mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</b> Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

## 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

Sans objet

### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

#### Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires sont autorisés pour toutes les constructions et 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.

#### 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.

### **6.3 Caractéristiques architecturales des constructions**

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

#### **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, soit d'aspect brique foraine.

Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les façades latérales et arrière, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

#### **6.3.2 COULEURS / POLYCHROMIE**

Les enduits et couleurs ne doivent pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

L'utilisation de couleurs vives est autorisée dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

#### **6.3.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée.

### **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

Sans objet.

### 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 surface en pleine terre représentant **au minimum 20 % de la superficie du terrain** d'assiette du projet.

### 7.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Sur les terrains en limite d'une autre zone (non séparées par une voie), **les marges de retrait par rapport à cette limite seront paysagées** de manière à créer des espaces tampons. Les clôtures seront à cet endroit systématiquement doublées d'une haie.

Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres d'espèces non caduques.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m<sup>2</sup> 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.

### 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, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte 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 4 places de stationnement extérieur.

#### **7.6 Espaces extérieurs affectés au stockage**

Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaque, persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

#### **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.

#### **7.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

## 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.

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 m<sup>2</sup>. 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 les superficies de réserves sont égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- si les superficies de réserves sont comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la superficie de réserves doit être aménagée ;
- si les superficies de réserves sont égales ou supérieures à 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la superficie de réserves 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.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25 m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

## 8.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	Usage des constructions	Tranche en m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP)	Nombre de places exigé
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Minimum 1 place
		Pour la salle de restaurant de l'hôtel	1 place pour 20 m <sup>2</sup>
	Commerce, artisanat	Par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de SP	1 place
	restauration	Pour la salle de restauration	1 place pour 20 m <sup>2</sup>
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 2 emplois et 1 place pour les visiteurs pour 5 lits	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux, Entrepôt, Industrie	Par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> de SP	1 place
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	

### 8.8 Normes de stationnement des deux-roues

Pour les activités dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit représenter au moins 1,5 % de la surface de plancher des constructions.



# CHAPITRE 3

## LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 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 instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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

### 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 peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération ;
- dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Pour les terrains situés hors agglomération, la création de nouvel accès direct sur le réseau routier départemental est interdite le long des RD 14 et 240 et autorisée le long de la RD 115E9 si les conditions de sécurité et de visibilité sont bonnes.

### 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 4 m.

La conception des accès devra :

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

## Article 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 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 avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

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 5,5 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.

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

À défaut, tout bâtiment ou toute installation qui le requiert, doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduelles industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.

### 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 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.

Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m<sup>2</sup> minimum.

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