

REGLEMENT | ZONE A

SOMMAIRE

Organisation du règlement.....	2
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement.....	4
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols.....	14
Article 1 : Vocation de la zone A	15
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumis à conditions particulières	15
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.....	19
Article 5 : Volumétrie et implantation des constructions	21
Article 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	23
Article 7 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	31
Article 8 : Stationnement des véhicules	33
Chapitre 3 Les équipements et réseaux.....	36
Article 9 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	37
Article 10 : Conditions de desserte par la voirie	38
Article 11 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	39

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.

> 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** », 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.

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.

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.**

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 :

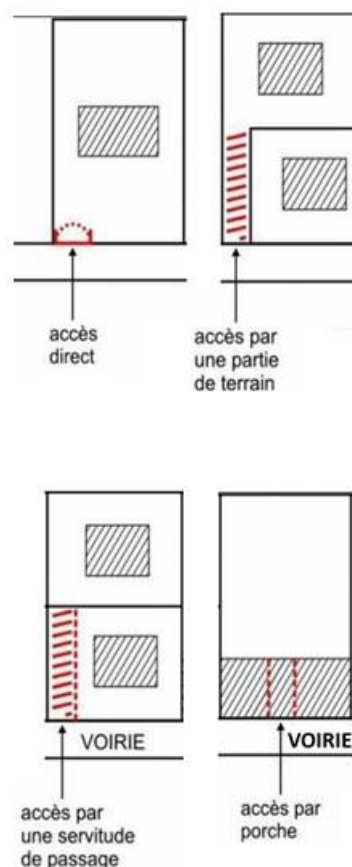
L'accès* correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.

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 A

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Vocation générale de la zone A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont admises.

La zone A couvre également des habitations existantes qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions.

La zone A comprend **un secteur Am** qui couvre les secteurs de projet d'exploitation agricole dont les constructions nécessaires seront encadrées afin de veiller à leur intégration dans le paysage urbain du site.

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

2.1 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole, sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone.
- Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
 - o d'une surface de plancher maximale de 150 m² ;
 - o qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - o qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments, à une distance maximale de 50 m par rapport au siège d'exploitation ;
- L'extension des habitations existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m² d'emprise au sol. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - o l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m².
 - o l'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 50 m².
 - o l'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m².

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières et des cheminements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les opérations prévues en emplacements réservés.

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.

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone de risque d'effondrement de carrières souterraines – périmètre de l'arrêté préfectoral du 12 octobre 1970** » :
 - en raison des risques graves d'effondrement liés aux carrières souterraines abandonnées, toute construction est interdite.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone de risque d'effondrement de carrières souterraines** » :
 - en raison des risques graves d'effondrement liés aux carrières souterraines abandonnées, toute construction est interdite ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.3 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.

2.4 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.

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 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 :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "**Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine**" repérés aux documents graphiques (Élément de patrimoine bâti à protéger, Boisements et haies à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).

Article 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

CARACTÉRISTIQUES 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 réglementaires générales

CARACTERISTIQUES	Zone A
ES : Emprise au sol maximale des constructions	Non réglementé
H : Hauteur maximale des constructions	<p>Dans l'ensemble de la zone A et Am : Pour les constructions agricoles, H inférieure ou égale à 10 m mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère. Pour les constructions à usage d'habitation, H inférieure ou égale à 7 m (R+1) mesurés à l'égout de toiture et H inférieure ou égale à 3,5 m (RDC) de 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>
P : Pente des toitures	La pente des toitures des constructions ne pourra pas être supérieure à 35 %.
R1 : Distance des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>R1 au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 25 m par rapport à l'axe des routes départementales RD 14 et 240• 15 m par rapport à l'axe des routes départementales RD 115^{E9}• 10 m par rapport à l'axe des autres voies• 5 m par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation <p>L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).</p>

CARACTERISTIQUES	Zone A
<p>R2 : Distance des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>R2 égale à H/2 avec un minimum de 5 mètres</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 autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U) ou une zone naturelle (N). Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite concerne ou jouxte l'emprise de voies publiques existantes ou à créer.</p>
<p>R3 : Distance des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés</p>	<p>R3 au moins égale à 10 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>

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

6.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

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 admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction.

6.3 Caractéristiques architecturales des constructions agricoles

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

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

Les toitures doivent comporter des pentes.

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.***

L'utilisation des bardages métalliques est autorisée.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

6.4 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.

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

6.4.1 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 voie publique.

6.4.2 COULEURS / POLYCHROMIE

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

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

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

Le respect à l'identique des 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

6.4.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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 pentue, 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 enduits des cheminées seront identiques à ceux de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

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.

6.5 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 vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte ou grise sur poteaux métalliques de même teinte. 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 0,20 mètre.

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 **10 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 adaptées au sol et au climat seront utilisées pour la réalisation des plantations et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès, lauriers cerises, ainsi que toute haie mono-spécifique sont interdits.

7.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non règlementée

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 plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences différentes et adaptées au sol et au climat.

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 devra être réalisée sur des sols maintenus perméables.

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 place de stationnement extérieur.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences adaptées au sol et au climat.

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.

Les déchets liés à l'exploitation agricole doivent être traités selon les réglementations en vigueur.

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 et celui de stationnements exigés pour les constructions et installations nécessaires à un service public notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, des loisirs et des sports, ainsi que 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 autorisées à l'article 2.1, 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 m² : pas de norme imposée ;
- si les superficies de réserves sont comprises entre 200 et 800 m² : 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 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la superficie de réserve doit être aménagée.

8.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics

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

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Logement	Par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 100 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
		Au-delà de 100 m ² SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

8.8 Normes de stationnement des deux-roues

Sans objet

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.

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.

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 sur avis favorable du centre routier départemental.

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 mètres**.

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 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 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.

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 collectif du réseau existant.

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.

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.

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.

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.