

CHAPITRE 1

UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE

La zone UC zone urbaine de centralité se compose :

- d'un secteur UCca correspondant à la centralité urbaine du bourg ancien à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
- un secteur UCp correspondant aux secteurs d'habitat du plateau à dominante pavillonnaire,

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis :

- au risque inondation lié au débordement des cours d'eau matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue.
- au risque mouvement de terrain matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) s'appliqueront également dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde. Dans l'attente de l'approbation de ce document, l'état de la connaissance du risque devra être pris en compte à travers le PAC du 10/07/2025. En application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme toute demande d'autorisation d'urbanisme qui comporterait un risque pour la sécurité publique pourra être refusée ou assortie de prescriptions. Dans les zones déjà urbanisées, il s'agit de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés en zones d'aléa fort et moyen et à limiter l'apport de populations et de constructions nouvelles en zone d'aléa faible. Dans les zones non urbanisées, il s'agit de privilégier l'urbanisation en dehors des zones d'aléa et en tout état de cause d'interdire strictement les projets nouveaux en zones d'aléa fort et moyen.

Rappels :

1. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
4. En application de la délibération du Conseil Municipal, les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
5. En application de la délibération du Conseil Municipal, l'édification et la modification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

Constructions

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, au commerce de gros, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

Dépôts

- 1.1.3 Les dépôts d'hydrocarbures, de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

- 1.1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 1.1.5 Terrains de camping et stationnement de caravanes.
- 1.1.6 Les Habitations Légères de Loisirs, les Résidences Mobiles de Loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.7 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

⇒ Dans les secteurs concernés par le risque "mouvements de terrain" (carrières et falaise) et classés en zone d'aléa très fort, fort, moyen et faible du « porter à connaissance » :

- 1.1.8 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇒ Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement des eaux pluviales (trame mouchetée bleus)

- 1.1.9 Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- 1.1.10 Les caves et sous-sols sont interdits.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

Opérations d'aménagement

- 1.2.1 Les permis de construire, les permis d'aménager, les permis valant division et les déclarations préalables pour les divisions foncières non soumis à permis d'aménager, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- 1.2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.3 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les secteurs d'aléas moyen et fort¹ sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- 1.2.4 Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif (*pièce 6.1 du PLU*) à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.5 La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 20 cm au-dessus :
- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement ;
 - du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.
- 1.2.6 La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.
- 1.2.7 Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 5 logements à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 50 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

Installations classées

- 1.2.8 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur UCca :

- 1.2.9 Le rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou aux activités de service existants à la date d'approbation du PLU et situées dans l'emprise des « linéaires destinés à la diversité commerciale », repérés au plan de zonage doivent être préservés.

Ainsi, l'aménagement ou la transformation des constructions sera autorisé à condition que le rez-de-chaussée soit affecté sur une profondeur minimale de 8 m, (à compter de la façade sur voie et emprise publique), à des activités d'artisanat, de commerce de détail ou de restauration.

Sont déduites de ces surfaces de rez-de-chaussée, affectées à des activités d'artisanat, de commerce de détail et de restauration, les surfaces nécessaires aux parties communes nécessaires au bon fonctionnement des constructions, (hall d'entrée, accès parking, ...).

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort du « porter à connaissance » du PPRmt :

- 1.2.10 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concernent l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.

¹ Voir cartographie du risque retrait-gonflement des argiles en annexe

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions des articles 1.2.11 à 1.2.21 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas moyen de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant "porter à connaissance".

Lorsqu'un projet est autorisé au titre des articles 1.2.11 à 1.2.21, les prescriptions ci-après devront être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- *réaliser une étude géotechnique de type G2 précisant les préconisations techniques à mettre en œuvre pour la réalisation du projet,*
- *joindre à toute demande d'autorisation d'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet ou un organisme de contrôle agréé certifiant que les études prescrites ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception.*
- *gérer les eaux pluviales et usées dans le cadre du projet, les rejets d'eaux pluviales et usées étant interdits dans les carrières.*

Constructions existantes

- 1.2.11 Les extensions et surélévations de bâtiments existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements. La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera alors nécessaire.
- 1.2.12 Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, à condition qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Tout changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une étude technique spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé.
- Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment, dont les confortements éventuels à appliquer au terrain, compte tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination.
- 1.2.13 Les travaux à condition d'être destinés à l'entretien et la gestion courante des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations à condition d'être nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité incendie, mise en accessibilité, etc...).
- 1.2.14 La création d'ERP de 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels à condition qu'ils se situent dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- 1.2.15 Les travaux et aménagements à condition qu'ils soient de nature à réduire les risques.
- 1.2.16 La démolition de bâtiments ou d'équipements à condition de tenir compte du risque de mouvements de terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés.

Constructions nouvelles

- 1.2.17 Les abris de jardin à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- 1.2.18 Les annexes légères aux bâtiments existants tel que garages préfabriqués et vérandas à condition qu'elles tiennent compte du risque de mouvements de terrain (conception et choix des matériaux).
- 1.2.19 Les piscines enterrées ou hors sol, en fonction de la nature du sous-sol et de la profondeur des vides souterrains à condition de respecter les conditions suivantes :
- réalisation d'une étude géotechnique spécifique qui devra déterminer l'épaisseur de cerveau des cavités sous-jacentes et définir les conditions de fondations du projet. Elle précisera, le cas échéant, les confortements à apporter au terrain supportant le projet.
- 1.2.20 Les constructions nouvelles à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- 1.2.21 La reconstruction d'un bien existant à condition que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible et résiduel du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions de l'article 1.2.22 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas faible ou résiduel de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant porter à connaissance.

- 1.2.22 Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements à condition de ne pas aggraver le risque, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1.1 et de :
- la création de nouveau ERP autres que ceux appartenant à la 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels.
 - la création de sous-sols enterrés.
 - la reconstruction des biens sinistres si l'origine des dommages a un lien avec le risque ayant entraîné le classement en zone bleue
 - la création de réseaux de distribution de gaz.
 - tout terrassement ou décaissement de roche dure, autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés, au droit des carrières disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur.
 - tout remblaiement autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT***Modalités de calcul du nombre de places***

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :
- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
 - 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places / m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait 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.
- 1.3.5 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.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Pour les constructions existantes, il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé 2 places de stationnement par logement créé.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :
- de 11 à 20 logements : 1 borne de recharge
 - à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

- 1.3.9 Dans le secteur UCp, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.
- 1.3.10 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Ces arbres devront être implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Une palette végétale des essences à utiliser et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.
- 1.3.11 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dispositifs adaptés de type dalles gazon, ...)



Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées au logement individuel et collectif</u>	<u>Dans le secteur UCca :</u> Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher $\leq 40 \text{ m}^2$: 1 place par logement. - surface de plancher $> 40 \text{ m}^2$: 2 places par logement. <u>Dans le secteur UCp :</u> Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'hébergement (EHPAD,...)</u>	Il est exigé au minimum 0,5 places de stationnement par unité d'hébergement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	1 place par 10 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente $< 75 \text{ m}^2$: 2 places de stationnement Surface de vente $> 75 \text{ m}^2$, 1 place par tranche de 25 m^2 de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat</u>	1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique</u>	1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - 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 (usage non simultané).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants à usage principal d'habitation ou comportant des commerces en rez-de-chaussée dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Normes quantitatives de stationnement des vélos

1.3.12 Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif : 3 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m²
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : 0,25 place par chambre.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.6 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur UCca :

- 2.1.3 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées, de la manière suivante :
- En ordre continu : implantation à l'alignement ;
 - En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
 - En ordre discontinu : implantation avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 2.1.4 Les constructions nouvelles peuvent également s'implanter en retrait de l'alignement si elles sont édifiées selon le retrait observé par une construction existante sur une parcelle contiguë.

Dans le secteur UCp :

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.5 Par rapport à la RD 14 et à la RD 14 E1 : en l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 Pourront déroger aux articles 2.2.6 à 2.2.11 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2.2.2 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou un estey, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 8 mètres par rapport à son axe.

L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages. Une largeur minimum de 6m devra être respectée de part et d'autre du haut de la berge du Moulinan et du rebedech et de 4m de part et d'autre du haut des berges des autres ruisseaux, esteys ou fossés.

2.2.3 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur UCca :

2.2.4 Les constructions pourront être implantées de la manière suivante :

- en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre et en respectant un retrait de 4m minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.
- en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance des autres limites séparatives comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).
- en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

2.2.5 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les piscines devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UCp :

2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

2.2.7 Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 4 m par rapport à cette limite séparative.

2.2.8 Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace agricole, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport à ces limites. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 5 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 2.6.6.

2.2.9 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les piscines devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

2.3 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

Dans le secteur UCca :

- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.
- 2.3.3 L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail et de restauration n'est pas règlementée.

Dans le secteur UCp :

- 2.3.4 L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

2.4 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION :

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 existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
 - les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux valeurs définies ci-dessous. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante
 - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Dans les secteurs UCca et UCp :

- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.3 La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 4,50 m au faîtage.
- 2.4.4 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**OBJECTIFS :**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines.

Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.10 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME

2.5.11 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclaircissement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

2.5.12 Les murs anciens en pierre, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales.

Seule la démolition partielle pour la création d'un accès pourra être autorisée.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Extension ou transformation de constructions existantes

2.5.13 Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

2.5.14 L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble.

Constructions anciennes de type traditionnelCouvertures

- 2.5.15 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plates dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiserie extérieures

- 2.5.16 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.17 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.18 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- 2.5.19 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.
- 2.5.20 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.21 Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.
- 2.5.22 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.23 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.24 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.25 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, teinte selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.26 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.
- 2.5.27 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.28 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).
- 2.5.29 Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.30 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.
- 2.5.31 Le nombre de couleurs est limité à deux, avec un choix de teintes selon nuancier joint en annexe ; on privilégiera les teintes claires pour les menuiseries, et des teintes plus soutenues pour les volets, et portes d'entrées par exemple.

Constructions nouvellesCouvertures

- 2.5.32 Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.33 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.
- 2.5.34 Les couvertures des constructions devront être réalisées :
- en métal (zinc, bac acier, ...) dans le cas de toitures-terrasses
 - en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.
- 2.5.35 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.36 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm.

Façades

- 2.5.37 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.38 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.39 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé, avec un maximum de deux teintes selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.40 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.41 Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis. Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.
- 2.5.42 Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.43 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, teinte selon nuancier joint en annexe ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.
- 2.5.44 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction, selon nuancier joint en annexe.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.45 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle. Les toits terrasses sont également admis.
- 2.5.46 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

2.5.47 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Généralités

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
2. L'édification et la modification de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de la délibération portant obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ou être intégrée au dossier de permis de construire.
3. Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, ...).
4. Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
 - L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
 - La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
 - Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Dans les secteurs UCca et UCp:**2.5.48 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

- Les murs traditionnels en pierre d'une hauteur maximum de 1,20m éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,40 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (palette végétale figurant en annexe) implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue – et les éléments en PVC sont interdits.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

**2.5.49 Sur limites séparatives seules sont autorisées :**

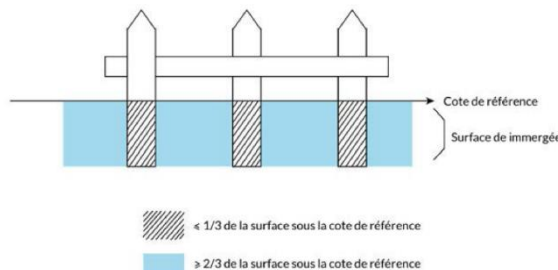
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,40 m surmontés de treillages métalliques, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (palette végétale figurant en annexe) implantés à l'arrière de la clôture.
Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue – et les éléments en PVC sont interdits.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs :

2.6.1 Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt végétal (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.2 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

Dans le secteur UCp :

2.6.3 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :

- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m² : 40 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 500 m² et inférieures à 800 m² : 50 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 800 m² : 60 %.

Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace en pleine terre.

2.6.4 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 25 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace en pleine terre.

2.6.5 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales.

2.6.6 Les limites séparatives des parcelles situées au contact des espaces agricoles seront traitées par des boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre).

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

Dans tous les secteurs :

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 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 (raquette de retournement sans marche arrière). Ils devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire ces exigences existantes ou à créer.
- 3.1.3 La largeur des accès indirects ne sera pas inférieure à 4 m minimum pour une circulation en sens unique alterné et une largeur égale à 5 m minimum pour une circulation à double sens.
- 3.1.4 Un projet pourra être refusée si son accès à la voie de desserte présente des risques pour la sécurité de ses utilisateurs ou de celle des usagers de la voie (tant piétons, qu'automobilistes ou cyclistes). Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès et de leur configuration, de la nature et de l'importance du projet, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Les accès à la voie de desserte des projets (en particulier, concernant les parcs de stationnement, les lotissements ou groupes d'habitations) doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.6 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte du projet. Ce sas sera conçu pour y placer un espace de stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.8 La conception des accès devra :
- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales avec la mise en œuvre de dispositifs et/ou de matériaux adaptés ;
 - maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- 3.1.9 Le long des voies publiques et privées existantes, objet d'une protection au titre du patrimoine local d'intérêt végétal et reporté comme tel au document graphique du présent règlement, tout nouvel accès sera interdit dès lors qu'il conduirait à supprimer tout ou partie de l'ensemble paysager protégé.

Dans le secteur UCp :

- 3.1.10 La bande d'accès ou la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains de second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique. Cette portion de terrain peut être incluse au sein du terrain d'assiette du projet ce qui ne lui ôtera pas la qualification de bande d'accès ou servitude de passage, au sens du présent article.
- 3.1.11 La création d'un accès indirect sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.
- 3.1.12 L'accès à un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU est autorisé à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 4m de large minimum et 30m de long maximum.
- 3.1.13 Dans tous les cas, la bande d'accès ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement au maximum.
- 3.1.14 Si la bande d'accès ou la servitude de passage ne respecte pas les caractéristiques fixées ci-avant, seuls peuvent être autorisés la rénovation / réhabilitation ou l'extension et/ou surélévation mesurées des constructions existantes.

◆ VOIRIE**Dans tous les secteurs :**

- 3.1.15 Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et à ceux de la collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds (PTAC > 19T).

Elle devra avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres ;
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

- 3.1.16 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics (sécurité civile, protection incendie, collecte des ordures ménagères...) avec raquette de retournement sans marche-arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**◆ EAU POTABLE**

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales.
- 3.2.9 Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10⁻⁶ m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.
- Pour une perméabilité inférieure à 5.10⁻⁶ m/s, on distinguera deux cas :
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2m³ par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.
 - Pour tous autres aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.13 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 5 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.