

DEPARTEMENT DES LANDES
Commune de GASTES

Terrains sis au lieu-dit « Péou »

Le Hameau du Gemmeur

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération « Le Hameau du Gemmeur » située Avenue du Lanot sur la Commune de GASTES, tel que figuré sur les documents annexés au présent dossier. Il vient en complément des règles d'urbanisme applicable à la zone 1AUa du plan local d'Urbanisme de la Commune de Gastes.

Champ d'application

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, vente, location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Modifications

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté de permis d'aménager ne peuvent intervenir que suivant l'une des procédures définies par le Code de l'Urbanisme.

Présentation générale

L'opération conduit à créer un lotissement comprenant 28 lots à bâtir en construction libre et 1 Macro-lot (opération groupée de maisons mitoyennes).

La surface arpentée du terrain à aménager avant bornage définitif est de 27 488 m².

L'opération se trouve dans le périmètre de la zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, couvrant les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat mais malgré tout multifonctionnelle en veillant à ce que les activités ne soient pas incompatibles avec le caractère résidentiel de l'opération. L'urbanisation est limitée afin de préserver les espaces proches du rivage.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) particulières s'appliquent aussi à ce secteur.

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

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le lotissement

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

- Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone ainsi qu'au présent règlement.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
- La défense incendie du projet doit être assurée.

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation du présent article :

- Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatibles avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - > d'être compatible avec la vocation du lotissement, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants du lotissement,
 - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le lotissement.
- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Zone d'aléa fort d'incendie de forêt** » :
 - > Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul par rapport aux contours de la zone d'aléa fort de 12 mètres minimum. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage (**lots n°6, 7, 8, 9, 10, 25, 26 de l'opération**).
 - > Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une piste périmétrale, de 12 mètres minimum de large, dont 6 mètres en dehors des lots afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie (**lots n°6, 7, 8, 9, 10, 25, 26 de l'opération**), reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile, et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.
 - > Les installations de stockage de produits inflammables, même mobiles, devront être situées au minimum à 10 mètres des espaces forestier, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres de fioul.

- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel ***et/ou leur hauteur devra être adaptée à la profondeur des réseaux visant à les desservir.*** Les constructions sur vide sanitaire ou sur hérisson sont autorisées. ***La construction de caves, de demi-sous-sol ou sous-sol est interdite afin de répondre à la problématique du risque d'inondation par remontée de nappes.***

Dans les secteurs potentiellement sujets « aux débordements de nappes » et « aux inondations de cave » identifiés sur la carte des risques de remontée de nappes du règlement d'urbanisme de la Commune, les nouvelles constructions font l'objet de prescriptions réglementaires en cohérence avec ce risque :

- > interdire les caves ou les sous-sols ;
 - > mettre en œuvre un système d'assainissement autonome adaptés à la remontée des eaux souterraines,
 - > imposer que le plancher des constructions autorisées soit surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel. Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.
- Au sein de la zone humide à préserver identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), le drainage des eaux est interdit.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation du lotissement en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

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

- Les constructions et aménagements avoisinants les "***Eléments de patrimoine bâti et paysager***" repérés aux documents graphiques ***du P.L.U.*** devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

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

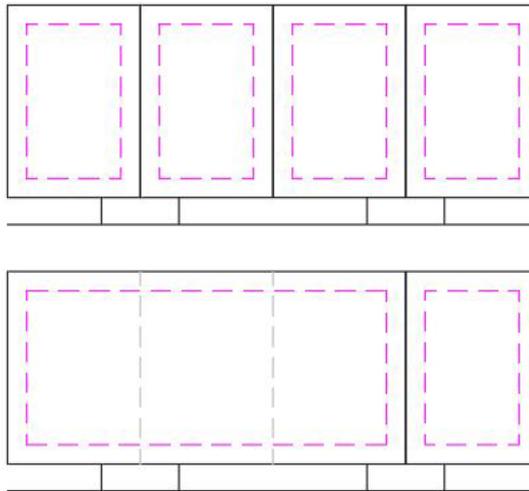
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions réglementaires générales

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES est inférieure ou égale à 60 % maximum de la superficie du terrain.
Hauteur maximale des constructions (H)	<p>H inférieure ou égale à 7 m (R+1) avec H= hauteur à l'égout des ouvertures pour une toiture traditionnelle ou l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse, Etage interdit dans la bande de 3m par rapport aux limites séparatives (R2) et hauteur limitée à 4m en tout point du bâtiment sur les limites séparatives(R2=0) ; à l'exception du macro-lot.</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 le lotissement (cheminées et autres éléments de faible emprise).</p>

<p align="center">Implantation des constructions par rapport aux voies (R1)</p>	<p>R1 au moins égal à 2 m et R1 au moins égal à 5 m au droit de l'accès pour les lots 1 à 28 et R1 =0 ou R1 au moins égal à 2m pour le macro-lot</p> <p><u>Exception :</u> Dans le cas de carports de hauteur inférieure à 4m, et au droit de l'accès : R1 =0 ou R1 au moins égale à 2m</p>
<p align="center">Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</p>	<p>R2 est égal à 0m ou R2 au moins égal à H/2 avec un recul minimum de 2 m</p> <p><i>Les lots 6, 7, 8, 9, 10, 25 et 26 sont frappés d'inconstructibilité (6 ou 7m de large) sur une de leur limite afin de répondre au risque d'aléa fort incendie de forêt.</i></p> <p><i>Les lots 6, 7, 8, 9 sont frappés d'inconstructibilité sur leur limite Ouest sur 6m.</i></p> <p><i>Le lot 10 est frappé d'inconstructibilité sur sa limite Nord sur 7m.</i></p> <p><i>Les lots 25 et 26 sont frappés d'inconstructibilité sur leur limite Nord sur 6m.</i></p> <p><i>Ces éléments sont indiqués sur le plan de composition de l'opération.</i></p> <hr/> <p>S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa hauteur et de sa largeur, sans la dépasser</p>
<p align="center">Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</p>	<p>R3 est égal à 0m ou R3 au moins égale à 4 m.</p>

Il sera possible pour les acquéreurs d'acheter plusieurs lots. Lorsque les lots seront attenants et constitueront un îlot de propriété raisonnablement aménageable, les règles de constructibilités s'appliqueront à l'assiette globale sans considération des précédentes subdivisions.



Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

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

Sans objet

4.2 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

Dans le cas de piscines, la couleur du revêtement sera brune, vert ou gris ; l'environnement sera jardiné et le local technique sera enfoui ou dissimulé dans une construction annexe.

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les éléments de récupération d'énergie solaire sont à considérer comme un élément architectural. Ils seront composés avec le plan de toiture, en bande le long du faîtage, et devront être positionnés de façon adéquate (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures}. La pose en escalier n'est pas autorisée.

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.

4.3 Caractéristiques architecturale des constructions existantes

Sans objet

4.4 Caractéristiques architecturale des nouvelles constructions

Formes/Volumes des constructions

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

Les volumes seront de formes simples (pas d'angles obtus, limiter les croupes, favoriser les doubles pentes), toit terrasse à limiter sur les volumes en RDC.

Tout élément technique (climatiseur, PAC, etc.) doit être inclus dans l'œuvre ou dissimulé de l'espace public.

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

Façades des constructions

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

Les bardages bois éventuels, seront à lames verticales traités en autoclave et laissés bruts de traitement ou teintés en brun sombre. Leur utilisation en façade ne doit pas être anecdotique mais appliquée sur un volume lisible et vertical.

Il n'y aura pas plus de 4 types d'ouverture par maison (hormis le garage et la porte d'entrée).

La porte d'entrée sera d'un modèle simple pour les maisons à registre traditionnel (pas de demi-lune). Pour les maisons contemporaines, le modèle sera simple et l'inclusion de motifs géométriques verriers sera évité.

La porte de garage régnera en hauteur avec le linteau des autres ouvertures et sera à lames verticales ou sectionnelles horizontales (casquettes proscrites).

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

Couleurs / Polychromie

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

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

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

Si deux enduits sont employés, ils seront appliqués sur des volumes lisibles (l'usage décoratif est proscrit).

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

Palette de couleurs dominante (enduits, parements)



Palette de couleurs secondaires (menuiseries, occultations)



Toitures des constructions

Les toitures des constructions doivent être inférieures à 35%.

Le sens des faitages sera parallèle ou perpendiculaire à l'espace public. Les pans de toitures seront limités à 6.

La couverture des toitures doit être réalisée en tuiles de terre cuite de ton vieilli, de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal. Les tuiles noires sont interdites.

Pour les maisons à charpente traditionnelle, les chevrons seront apparents ou bien le voligeage suivra la pente du toit (pas de caisson)

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées uniquement pour les constructions annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas accessibles :

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

Les appentis seront construits suivant le rampant de la toiture.

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

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

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

4.5 Caractéristiques architecturale des constructions accessoires (annexes)

Façades des annexes

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

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

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

Toitures des annexes

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

La pente des toitures doit être inférieure à 30 et 35 %, la couverture sera identique à celle de la construction principale.

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

4.6 Caractéristiques architecturale des clôtures

Clôtures

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

Les clôtures sur rue seront constituées :

> d'un soubassement maçonné et enduit de teinte blanc/blanc cassé (type PRB 015), de 0,35m maximum de hauteur, surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois et à lisses verticales conformément au schéma suivant. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.



Elles pourront être doublées d'une haie vive rustique à feuillage persistant combinant plusieurs essences différentes régionales.

Afin de ne pas affecter la finition des trottoirs et accotements de chaussée, la fondation du muret de soubassement devra être à plus de 5cm en dessous du niveau fini du trottoir. Cette fondation ne devra en outre pas dépasser de la limite du lot.

> Les portails et portillons seront de facture simple à claire-voie (ferroserie, bois ou métallique). La hauteur des portails d'accès ne doit pas dépasser 1,40m.

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

Un plan sera annexé à la demande de Permis de Construire établi par les acquéreurs

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- > d'un mur plein surmonté d'un grillage, dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.80m
- A partir d'un recul supérieur ou égal à (R1), et dans le cas d'une implantation de la construction en semi-continuité, un mur plein d'une hauteur maximale de 2m est autorisé le long de la limite, en continuité de la construction principale et sur une longueur de 5m maximum.

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

Article 5 : 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 particulièrement dans les secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.

5.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Sans objet.

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

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

5.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

La surface de pleine terre doit représenter au **minimum 30%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.

5.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

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

5.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

5.6 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.

5.7. Traitement des coffrets techniques

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

Article 6 : Stationnement des véhicules

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

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

6.2 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.

6.3 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	Par tranche entamée de 70m ² de SP	Mini 1 place
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 400 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m ² de SP

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Commerce et activité de service	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		De 100 à 999 m ² de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² SP
		Au-delà de 1000 m ² SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SP

6.4 Normes de stationnement des deux-roues

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

7.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

7.2 Nombre et localisation des accès

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

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

Chaque lot ne disposera en façade que d'un seul accès charretier. Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que, si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la voirie.

7.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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

La conception des accès devra :

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

Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

8.1. 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.

8.2. Assainissement des eaux usées

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

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

8.3. 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 l'infiltration de ses eaux pluviales.

8.4. 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.

8.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

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

8.6. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une aire de présentation des déchets ménagers conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers est prévue dans l'opération en limite de la voie publique.

La collecte des déchets sera donc réalisée à l'entrée de l'opération dans des conteneurs différenciés afin de répondre aux obligations de tri.

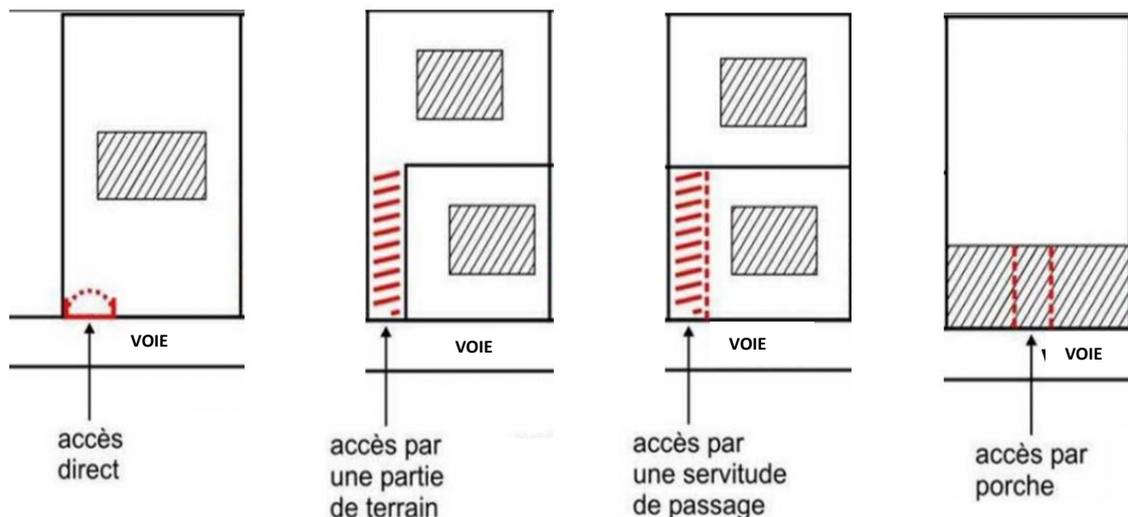
LEXIQUE

Accès

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

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



Acrotère

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

Affouillement et exhaussement des sols :

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

Aménagement

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

Bâtiment

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

Construction

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

Construction accessoire

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

Cours d'eau

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

Crastes

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

Destination

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

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de

modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

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

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

Espace boisé classé (EBC)

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

Extension

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

Faîtage :

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

Façade d'une construction

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

Hauteur

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

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

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

Limite d'emprise publique

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

Limites séparatives

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

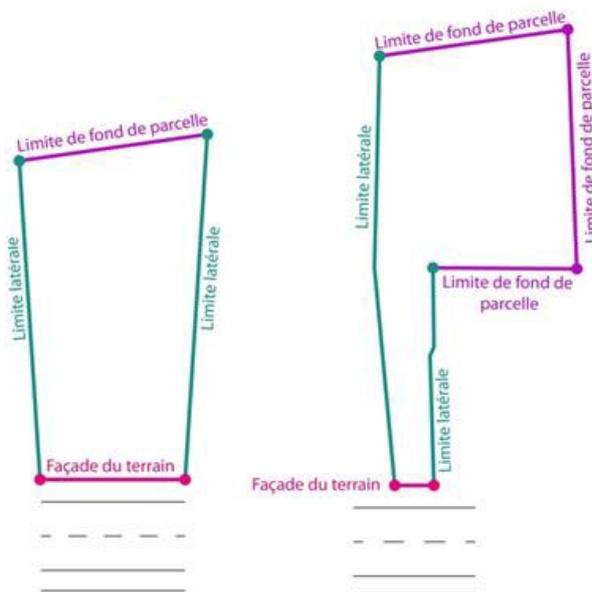
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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

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

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

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



Niveaux

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

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

Ouvrages et installations techniques

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

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

Pleine Terre

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

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

Pignon

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

Recul par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R1 s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La

marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

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

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

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

Sigles utilisés dans le règlement

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

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

Sol naturel

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

Stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stationnement des vélos

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

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

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

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

Terrain d'assiette du projet

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

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

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

Voies et emprises publiques

Les voies se définissent en deux catégories :

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

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

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

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