Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 31 janvier 2022

Le Président de la Communauté de Communes

Jean-Marc BROUILLET

id de ville urbanisme

0+ urbanistes urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

Société Rivière Environnement

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.1

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE UA

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

REGLEMENT | ZONE UA

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 2 : Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 11
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 13

Chapitre 2 caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **15**

Article 4 : Volumétrie des constructions 17
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 22
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 28
Article 7 : Stationnement des véhicules 31

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **35**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 36
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 37
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 38

Lexique **40**

Abréviations principales 40
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 41

Liste des essences recommandées **55**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques**.

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE UA

Caractère dominant de la zone UA

La **zone UA** englobe les secteurs bâtis denses, qui correspondent majoritairement aux centres anciens. Elle présente une mixité fonctionnelle.

La zone UA comprend un **secteur UAs** : secteur soumis au Règlement d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone UA

Les qualités bâties actuelles de la zone UA, comme sa densité et son patrimoine architectural, ont vocation à être préservées et confortées.

La zone UA est une zone urbaine multifonctionnelle, accueillant principalement de l'habitat, des équipements, des services et des commerces. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Toutefois, toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz.

Les dispositions du SPR s'appliquent au secteur UAs (Cf. plan et règlement annexés au PLUi).

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. »

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		
Destination	**Habitat**	
Sous-destinations	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.*	

	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V*
	Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage.	
	Cinéma	V
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils bénéficient d'un traitement spécifique permettant d'assurer leur intégration paysagère. La solution retenue, qui peut être un accompagnement végétal, doit être déterminée en accord avec le service instructeur référent.	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V*
	Les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *que leur emprise au sol ne dépasse pas 500 m² ;* - *de n'entraîner aucune nuisance sonore.*	
	Autres équipements recevant du public	V

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
Sous-destinations	Exploitation agricole	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sont autorisées uniquement dans le cadre de mise aux normes.	
	Exploitation forestière	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'exploitation forestière sont autorisées uniquement dans le cadre de mise aux normes.	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	*Industrie*	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'industrie sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : - *d'être conçues en extension* d'une activité existante, et dans des proportions limitées ;* - *d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.*	
	Entrepôt	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *d'être liées à une activité existante,* - *que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m²,* - *de ne pas créer de nuisances sonores, olfactives ou de trafic pour le voisinage,* - *que leur hauteur à l'acrotère ou au faîtage soit limitée à 7 m.*	
	Bureau	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.	**X**
Le stationnement isolé de caravanes.	**V***
Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane (dispositions cumulatives) : - *ne constitue pas l'habitat permanent de ses utilisateurs ;* - *soit non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et / ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration.*	
Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.	**X**
Les terrains de camping et de caravaning.	**X**
Les parcs résidentiels de loisir.	**X**
Les résidences démontables ou transportables.	**V***
Les résidences démontables ou transportables sont autorisées dans le cas où elles permettent le logement temporaire pendant une phase de travaux ou suite à un sinistre majeur.	
L'installation de containers et / ou shelters*.	**X**
L'ouverture et l'exploitation de carrières.	**X**
Les dépôts de toute nature.	**X**
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	**X**
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	**X**

* Se référer au lexique.

Les panneaux photovoltaïques.	**V***
Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques). *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération **qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation*** ;* - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*	
Les antennes-relais.	**V**
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs.	**X**
Les groupes de garages et les carports.	**V***
Les groupes de garages et les carports sont autorisés uniquement dans le cas où ils ne sont pas implantés en façade sur l'espace public. Les groupes de garages doivent être desservis par un unique accès commun donnant sur la voie.	
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	**V***
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) : - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit liée et nécessaire aux occupations et usages du sol autorisées ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.*	
L'aménagement des immeubles existants.	**V***
L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.	

* Se référer au lexique

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

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.2.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.2.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.2.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.2.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.3.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des **éléments bâtis protégés** repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;
- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.3.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

2.3.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt paysager.

---

* Se référer au lexique.

De plus, pour les espaces verts protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.3.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.3 Plantations à réaliser.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Toute opération de 8 logements / lots destinés au logement, ou plus, doit comporter un pourcentage minimum de 10 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

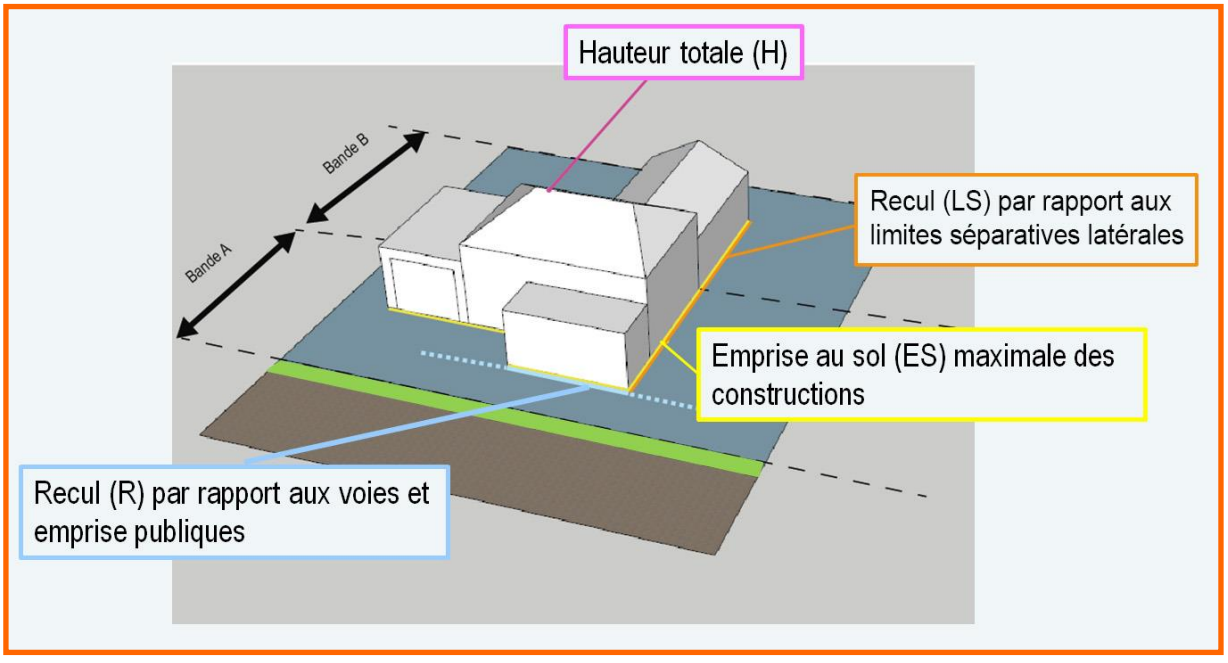
CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la Zone UA à l'exclusion du secteur UAs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**ES inférieure ou à égale à 70%** **dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet* est supérieure à 500 m²**
	Pour les constructions ou installations à destination d'équipement sportif, l'emprise au sol est limitée à 500m²
	Pour les constructions ou installations à destination d'entrepôt, l'emprise au sol est limitée à 100m²
	Pour tous secteurs, l'emprise au sol maximale des panneaux photovoltaïques autorisés dans le cadre de l'auto-consommation est de 20 m² par unité foncière, **considérés par rapport à la date d'approbation du PLUi.**
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Pour toute construction,** à l'exception des constructions à vocation d'entrepôt **HE est limitée à 9 m et HF est limitée à 12 m.**
	Pour les constructions à vocation d'entrepôt, HE et HF sont limitées à 7 m
	Toutefois, une dérogation peut être accordée lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs HE et HF indiquées ci-avant : la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante. Cette dérogation ne s'applique pas aux constructions à vocation d'entrepôt qui sont tenues au respect des règles générales.
	De plus, pour toute construction neuve, la côte des rez-de-chaussée doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

<table>
<tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th colspan="2">Dans l'ensemble de la Zone UA à l'exclusion du secteur UAs</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)</td><td>Bande A
(20 m mesurés depuis l'alignement)</td><td><u>Constructions neuves, installations, aménagements</u>
-Si les 2 constructions principales adjacentes sont implantées à l'alignement de la voie*, la nouvelle construction doit également s'implanter à l'alignement de la voie. R = 0 m

-Si une construction principale adjacente est implantée à l'alignement de la voie* et que l'autre est implantée en retrait ou, si les 2 constructions principales adjacentes sont implantées en retrait de la voie*, alors la nouvelle construction peut s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement. R = 0 m ou R = Retrait de la construction adjacente la plus proche de l'alignement</td></tr>
<tr><td>Bande B
(Au-delà de 20m mesurés depuis l'alignement)</td><td>Les constructions principales sont autorisées dans la bande B à condition qu'une construction principale soit déjà érigée dans la bande A. Leur implantation par rapport à l'alignement n'est pas réglementée.</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)</td><td colspan="2"><u>Extensions</u>
Les extensions des constructions existantes doivent :
-soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ;
-soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante* à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS)</td><td colspan="2"><u>Constructions neuves, installations, aménagements</u>
- Sur les terrains d'assiette du projet* dont la largeur sur voie est inférieure à 20 m, la construction doit être implantée, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur une limite séparative latérale, en respectant, de l'autre côté, un retrait minimal de 2 m par rapport à la limite considérée. LS = 0 m ou LS ≥ 2 m
- Sur les terrains d'assiette du projet* dont la largeur sur voie est supérieure ou égale à 20 m, la construction doit être implantée, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit en retrait d'une ou des deux limite(s) séparative(s) latérale(s), en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à la / au(x) limite(s) considérée(s). LS = 0 m ou LS ≥ 3 m

Dans tous les cas de figure, le positionnement par rapport à la limite de fond de terrain est libre.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Extensions :</u>
Les extensions des constructions existantes* doivent :
- soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ;
- soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)</td><td colspan="2">Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</td></tr>
</table>

CARACTERISTIQUES	Secteur UAs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 PISCINES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux articles 1 « Usages, affectations des sols et activités » et 2 « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la présente zone.

Sauf contrainte technique justifiée, les annexes détachées de la construction principale de moins de 20 m² (abris de jardin…) doivent être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale.

Les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² peuvent s'implanter librement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins des piscines qui doivent, **sauf impossibilité technique justifiée,** être implantés à au moins 3 m de l'alignement de l'emprise publique, ou de la limite qui s'y substitue.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,50 m à l'égout de toit ou acrotère.

4.2.2 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles édictées le cas échéant au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications… pour lesquelles une bonne intégration paysagère est demandée.

4.2.3 IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- pour des raisons de sécurité et de visibilité. Dans ce cas, les constructions neuves, les installations, les aménagements et les extensions pourront être interdites ou soumises à des prescriptions spécifiques par le service instructeur compétent.

4.2.4 HAUTEURS DIFFERENTES

A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur HE et / ou HF applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence est celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

4.2.5 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « protection patrimoniale » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin…) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.6 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…). L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

En secteur UAs :

Les dispositions des SPR s'appliquent (Voir pièces N°5.1.5 et 5.1.6)

Dans la zone UA dans sa globalité, à l'exclusion du secteur UAs :

Les constructions à vocation d'habitat doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de référence et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

5.1.2.1 Volumes

Les volumes proposés doivent être simples.

5.1.2.2 Façades

Pour l'habitat :

Les façades* doivent présenter l'aspect de la pierre du pays ou être enduites. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local et en harmonie avec l'existant proche.

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

Pour les façades commerciales des constructions de moins de 200 m² de surface de plancher :

La façade commerciale doit s'inscrire dans le style architectural de l'immeuble.

Les teintes employées pour les éléments non vitrés de la vitrine (soubassement, pilastres, montants verticaux, bandeau, imposte plein…) doivent être mates et non vives.

Les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise ne doivent pas couvrir plus de 15% de chaque façade.

Les enseignes lumineuses ou éclairées sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes ou intermittentes, sauf pour les hôpitaux, cliniques et pharmacies. Les enseignes à message défilant sont interdites. Les teintes et les proportions des enseignes lumineuses doivent être choisies afin de diffuser une lumière douce, non agressive.

Pour les entrepôts (limités à 100 m² d'ES) et les autres constructions autorisées de plus de 200 m² de surface de plancher :

Les façades peuvent :

- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire*.

Les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise ne doivent pas couvrir plus de 15% de chaque façade.

Les teintes employées doivent être mates et non vives.

Pour toutes les destinations :

L'enduit blanc, les teintes vives et/ou brillantes, sont interdites.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés.

* Se référer au lexique.

5.1.2.3 Toitures

Pour l'habitat :

- Pour les toitures en pente :
    - la couverture des toitures doit présenter l'aspect des tuiles courbes de terre cuite fortement arrondies, de teintes naturelles ton mêlé.

      Les tuiles noires sont interdites.

      Des dérogations à ces règles sont autorisées dans le cadre de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde. Les toitures ardoise ou plates existantes doivent être préservées.
    - la pente de toit doit respecter une inclinaison comprise entre 20 et 35%, exceptions faites :
        - des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
        - des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 1/3 de la superficie totale de la toiture et que les teintes employées soient sombres et mates. Ces dispositions sont également valables en cas d'extension d'une construction existante.
- Pour toutes constructions, les débords de toits au pignon et en façade sont à privilégier.

Pour les entrepôts et les autres constructions autorisées de plus de 200 m² de surface de plancher :

La couverture peut :

- soit se conformer aux dispositions applicables aux constructions à vocation d'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire*.

La pente de toit ne doit pas excéder 35%, exceptions faites :

- des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
- des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.

Pour toutes les destinations :

Les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être situées de préférence dans l'axe des percements des étages inférieurs.

Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, hormis :

- dans le cadre d'extensions de constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLUi et qui ne seraient pas implantées conformément à cette disposition ;
- si la route de desserte de la construction est courbe.

Les toitures à quatre pans sont autorisées :

- soit en présence d'un faîtage,
- soit dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Les toitures à plus de quatre pans sont interdites sauf dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Pour les constructions ou installations en plusieurs volumes, les toitures se limitent à quatre pans par volume.

5.1.2.4 Menuiseries

Pour l'habitat :

Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public :

- les fenêtres* doivent être plus hautes que larges dans la proportion d'au moins 1,5 (H) pour 1(L) ;
- les volets doivent être battants. Au-delà de 80 cm de largeur de baie, les volets devront être à deux battants. Les volets peuvent être doublés d'un volet roulant. Dans ce cas, le caisson de ce dernier ne doit pas être visible.

Pour toutes les destinations :

- les portes d'entrée, portails et portes de garages doivent présenter un aspect bois peint ou métal laqué ;
- les teintes des menuiseries et volets sont proches de celles de l'habitat traditionnel. Les teintes vives et réfléchissantes sont interdites.

5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

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

5.2.1 DISPOSITIFS DE CLOTURE EXISTANTS

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre doivent, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

5.2.2 NOUVEAUX DISPOSITIFS DE CLOTURE

5.2.2.1 A l'alignement des voies et des espaces publics

Lorsque la construction principale est implantée à moins de 8 m de l'alignement de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur plein, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, ou dans la même teinte que les éléments bâtis présents dans l'environnement immédiat, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales.

Lorsque la construction principale est implantée à 8 m ou plus de l'alignement de la voie, la clôture doit être constituée d'un mur plein, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les portails peuvent être pleins ou ajourés. Au-delà de 1,50 m de hauteur, et dans la limite d'une hauteur de 2 m maximum, ils doivent présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Les portes, portillons ou portails doivent présenter un aspect bois à lames pleines peintes ou en ferronnerie traditionnelle ou ajourée.

5.2.2.2 En limites séparatives

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un muret d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, et surmonté ou non d'un dispositif (grillage, bois ou métal), d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.

5.2.2.3 Dans tous les cas

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existant sur l'une des parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, la nouvelle clôture doit reprendre l'aspect et les proportions de la clôture ancienne de référence.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

5.3.1 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

5.3.1.1 Bâtiments annexes de plus de 20 m² et dépendances

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

5.3.1.2 Bâtiments annexes de moins de 20 m²

Les façades d'aspect bois et les toitures en bacs acier sont autorisées. Dans ce cas, l'emploi d'une teinte s'approchant de la tuile naturelle ou d'une teinte sombre et mate est à privilégier. Les abris aspect métallique ou plastique ou d'aspect précaire* sont en revanche interdits.

5.3.1.3 Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat. La véranda reprendra le vocabulaire, de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

La teinte blanc vif est interdite.

* Se référer au lexique.

5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

5.3.2.1 Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont interdits sur les toitures et façades des bâtiments principaux visibles de l'espace public et des voies d'accès. Toutefois, ils peuvent être posés sur un appentis ou une toiture secondaire (véranda…), une annexe et non visible de l'espace public.

Les panneaux au sol peuvent être autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation *. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

L'installation d'éoliennes est interdite.

5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.4.2.4 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

<u>En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :</u>

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …).

En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

6.2 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.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Le coefficient minimal d'espace de pleine terre* est fixé à 20% du terrain d'assiette du projet*, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet* est supérieure à 500 m².

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

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement végétal : par exemple arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de moyenne tige pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de haute-tige pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées endogènes, privilégiant les espèces dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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 à découvert (par l'usage de noues, ou autres dispositifs à ciel ouvert) 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.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 4 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

* Se référer au lexique.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur le terrain d'assiette du projet*, à condition de recevoir un traitement paysager et/ou architectural adéquat.

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

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation doit être aménagée au contact de la voie publique, pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectonique permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectonique commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers. Elle doit être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc.…) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

L'aire de présentation des déchets doit être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

* Se référer au lexique.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies à l'article 1 « Usages, affectations des sols et activités ».

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Le nombre de stationnements obtenu en appliquant les dispositions de l'article 7.4 doit être arrondi à l'entier supérieur.

7.2 Normes de stationnement

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.3.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans les cas de changement de destination, d'extension ou de déplacement d'activités existantes, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé suivant les surfaces nouvelles.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

7.3 Normes de stationnement appliquées aux destinations / sous-destinations

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, sauf contraintes techniques particulières à justifier, pour toute opération (groupes d'habitations ou immeubles) de plus de 5 logements : il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m² de surface de plancher ou plus.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

2 - Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.

3 - Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 1 place par 50 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.

4 - Pour les constructions à usage d'entrepôt, artisanal et industriel, il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée.

5 - Pour les hébergements hôteliers et touristiques et pour les restaurants, sauf contraintes techniques particulières à justifier, il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes. Pour les autres hébergements hôteliers et touristiques, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

6 - Pour les établissements d'enseignement, 2 places de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré.

7 - Pour les salles de spectacles, 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil.

8 - Pour les constructions à usage d'établissements de santé et d'action sociale, d'équipements sportifs, d'autres équipements recevant du public, et pour les autres constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.4 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.

7.5 Normes de stationnement des vélos

7.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 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. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur le terrain d'assiette du projet* 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 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

7.5.2 NORMES DE STATIONNEMENT

Pour toute opération de plus de 5 logements (groupe d'habitations ou immeuble), ainsi que pour toute salle de spectacles, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos correspondant aux besoins de l'opération est obligatoire. Pour les autres constructions ou installations, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos, correspondant aux besoins de ces constructions ou installations, est recommandée.

* Se référer au lexique.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

La desserte de plusieurs terrains issus d'une division parcellaire doit de préférence être assurée par un accès commun. En l'absence d'accès commun, la division parcellaire d'un terrain en vue de la construction ne doit pas aboutir à la création de plus de deux accès donnant sur la voie. Ces accès seront jumelés.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et **compléter le maillage du réseau viaire environnant.**

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

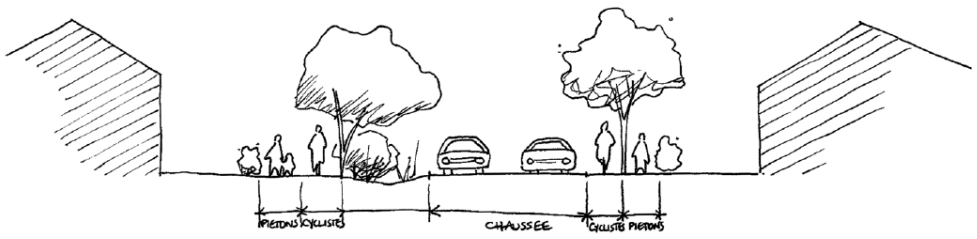
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

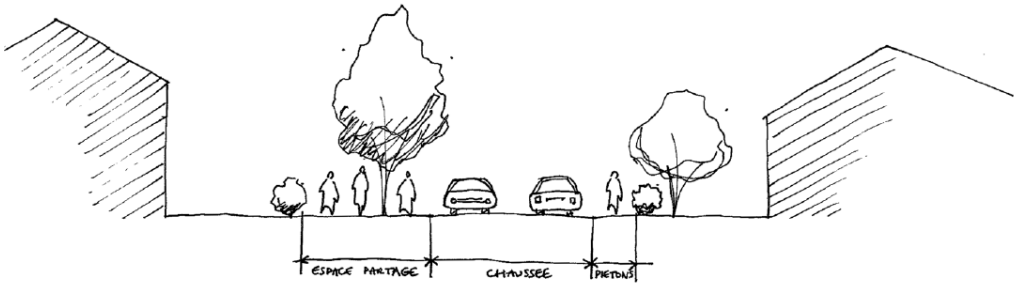
9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Les liaisons douces figurant au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Schémas de principe :



Intégration des modes de circulations douces en site propre.



Intégration des modes de circulations douces en site partagé.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

- **Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.**
- **Eaux usées domestiques :**
    - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
    - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.1 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 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 être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie, avec l'accord du gestionnaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
LF = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
LS = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul par rapport aux voies et emprises publiques.

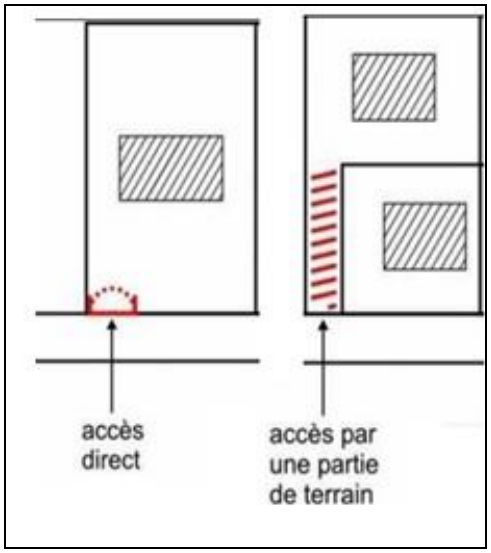
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

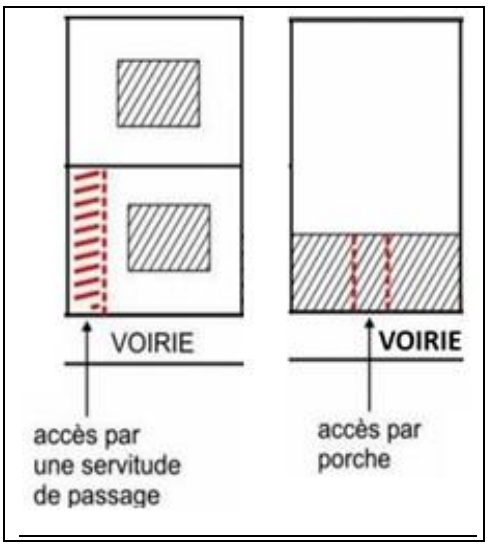
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

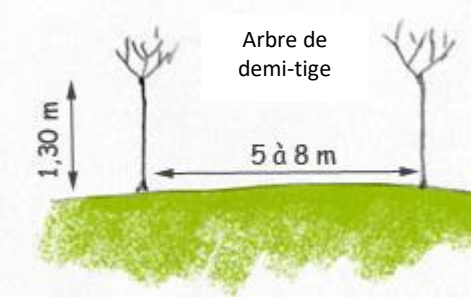
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

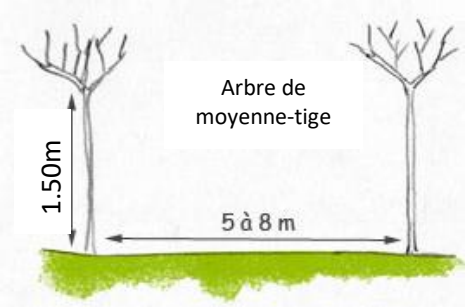
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

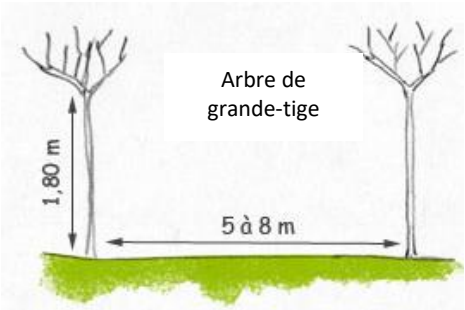
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :
Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme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



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.

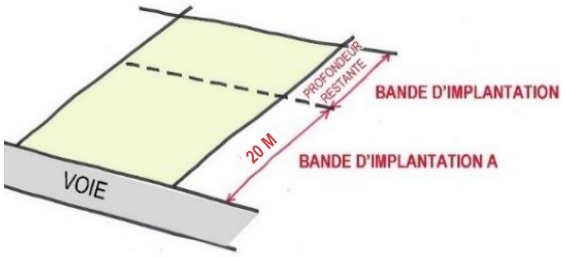
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :

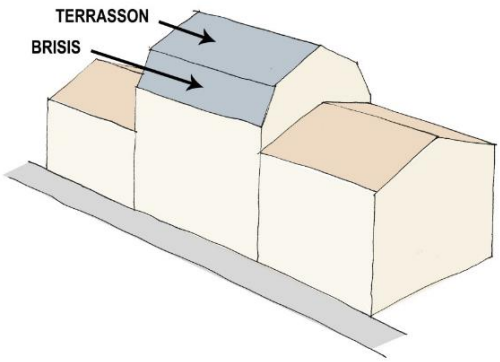
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

Bordure :

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

Brisis :

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :

Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :

Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

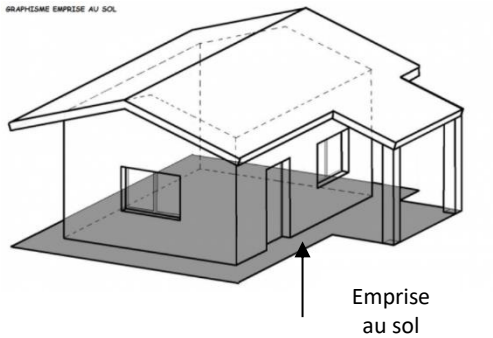
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.
Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).
Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

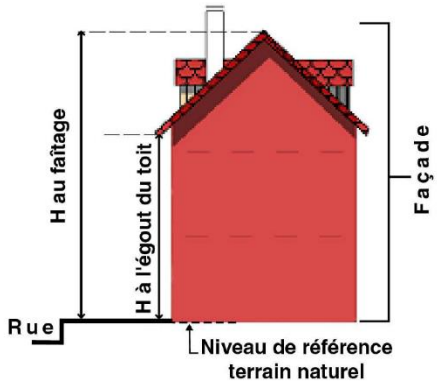
Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

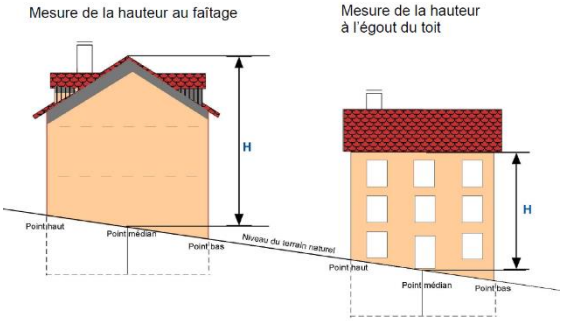
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.

* Se référer au lexique.





Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

* Se référer au lexique.

Limite d'emprise de la voie :
Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

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

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

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :
- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

Voies ou emprises publiques :
Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique*, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés† et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

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

* Se référer au lexique.

† Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la

			sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.2

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE UB

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

REGLEMENT | ZONE UB

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 2 : Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 11
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 13

Chapitre 2 caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **15**

Article 4 : Volumétrie des constructions 17
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 22
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 29
Article 7 : Stationnement des véhicules 32

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **35**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 36
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 37
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 38

Lexique **40**

Abréviations principales 40
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 41

Liste des essences recommandées **55**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques.**

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE UB

Caractère dominant de la zone UB

La **zone UB** englobe les secteurs relativement denses, qui se développent en extension des centres anciens. Elle affiche un caractère plus résidentiel que la zone UA, même si elle accueille une mixité de fonctions qu'elle a vocation à conforter.

La zone UB comprend un **secteur UBs** : secteur soumis au Règlement d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone UB

En termes de bâti, la zone UB expose un aspect intermédiaire, à la jonction entre les caractéristiques de la zone UA (densité, patrimoine bâti) et celles de la zone UC (tissu urbain plus aéré et normalisé). Dans un contexte de maîtrise de l'expansion urbaine, il est permis à la zone UB de tendre vers les caractéristiques bâties de la zone UA.

En termes de fonctions, au vu de ses caractéristiques actuelles et de ses capacités d'accueil - complémentaires de celles de la zone UA -, la zone UB a vocation à accueillir un ensemble de destinations sensiblement équivalent à celui de la zone UA, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Toutefois, toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz.

Les dispositions du SPR s'appliquent au secteur UBs (Cf. plan et règlement annexés au PLUi).

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. »

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		
Destination	**Habitat**	
Sous-destinations	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.* - *que les parkings soient accompagnés d'un aménagement paysager assurant leur bonne intégration.*	

	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V*
	Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage.	
	Cinéma	V
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils bénéficient d'un traitement spécifique permettant d'assurer leur intégration paysagère. La solution retenue, qui peut être un accompagnement végétal, doit être déterminée en accord avec le service instructeur référent.	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V*
	Les constructions ou installation à destination de salles d'art et de spectacles sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : - *que les parkings soient accompagnés d'un traitement paysager assurant leur bonne intégration ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*	
	Equipements sportifs	V*
	Les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic etc.) pour le voisinage.	
	Autres équipements recevant du public	V

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
Sous-destinations	Exploitation agricole	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sont autorisées : - *soit lorsqu'elles sont réalisées dans le cadre de mise aux normes ;* - *soit lorsqu'elles se limitent à une augmentation d'emprise au sol de 50 m² par rapport à l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.*	
	Exploitation forestière	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'exploitation forestière sont autorisées uniquement dans le cadre de mise aux normes.	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'industrie sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : - *d'être conçues en extension* d'une activité existante, et dans des proportions limitées ;* - *d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.*	
	Entrepôt	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *d'être liées à une activité existante,* - *que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m²,* - *de ne pas créer de nuisances sonores, olfactives ou de trafic pour le voisinage,* - *que leur hauteur à l'acrotère ou au faîtage soit limitée à 7 m.*	
	Bureau	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.	**X**
Le stationnement isolé de caravanes.	**V***
Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane (dispositions cumulatives) : - *ne constitue pas l'habitat permanent de ses utilisateurs ;* - *soit non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et/ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration.*	
Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.	**X**
Les terrains de camping et de caravaning.	**X**
Les parcs résidentiels de loisir.	**X**
Les résidences démontables ou transportables.	**V***
Les résidences démontables ou transportables sont autorisées dans le cas où elles permettent le logement temporaire pendant une phase de travaux ou suite à un sinistre majeur.	
L'installation de containers et / ou shelters*.	**X**
L'ouverture et l'exploitation de carrières.	**X**
Les dépôts de toute nature.	**X**
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	**X**
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	**X**

Les panneaux photovoltaïques.	**V***
Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques). *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération **qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation** * ;* - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*	
Les antennes-relais.	**V**
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs et les groupes de garages	**V***
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs, ainsi que les groupes de garages sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) : - *de ne pas être visibles l'espace public ;* - *de ne pas entraver la visibilité et la sécurité routière ;* - *qu'il n'existe qu'une seule sortie sur la voie publique.*	
Les carports.	**V***
Les carports sont autorisés à condition de ne pas être implantés en façade sur l'espace public.	
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	**V***
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) : - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit liée et nécessaire aux occupations et usages du sol autorisées ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.*	
L'aménagement des immeubles existants.	**V***
L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.	

* Se référer au lexique

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

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.2.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.2.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.2.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.2.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.3.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;
- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.3.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

* Se référer au lexique.

2.3.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.3.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.3 Plantations à réaliser.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

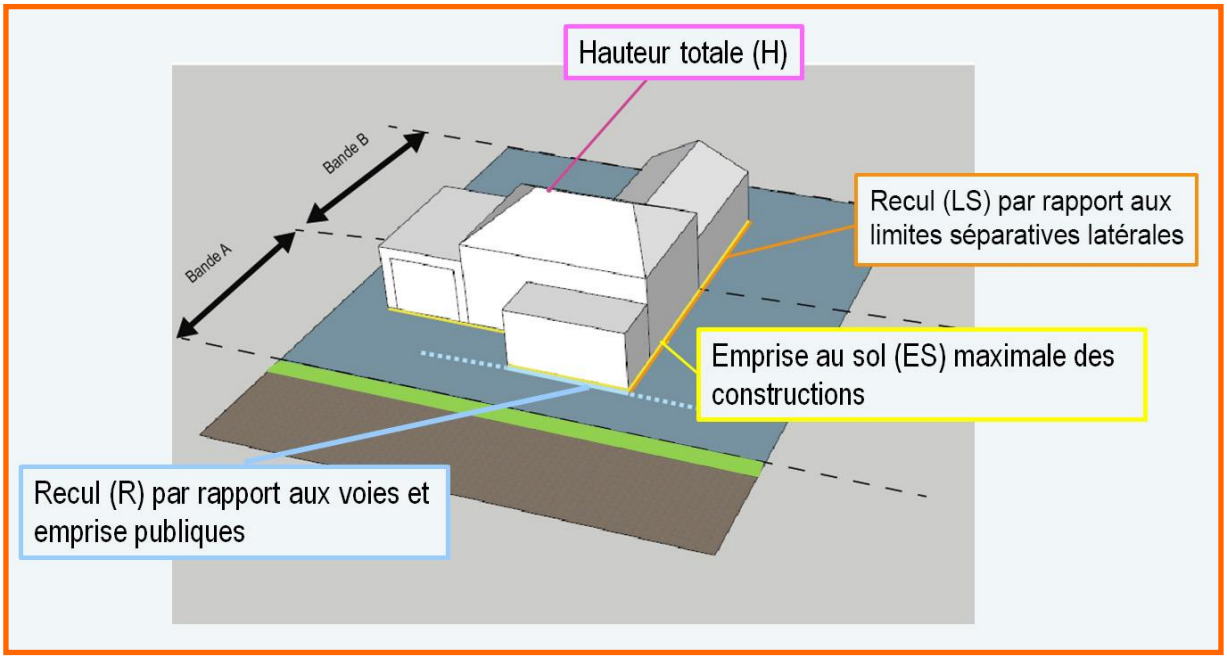
Toute opération de 12 logements / lots destinés au logement, ou plus, doit comporter un pourcentage minimum de 10 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone UB à l'exclusion du secteur UBs	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**ES inférieure ou à égale à 70% dès lors que la surface de ce dernier est compris entre 500 m² et 1000m²** **ES inférieure ou à égale à 50% dès lors que la surface de ce dernier est supérieure à 1000 m²**	
	Pour les constructions ou installations à destination d'entrepôt, l'emprise au sol est limitée à 100m²	
	Pour tous secteurs, l'emprise au sol maximale des panneaux photovoltaïques autorisés dans le cadre de l'auto-consommation est de 20 m² par unité foncière, **considérés par rapport à la date d'approbation du PLUi.**	
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Pour toute construction,** à l'exception des constructions à vocation d'entrepôt**,** **HE est limitée à 9 m et HF est limitée à 12 m.**	
	Pour les constructions à vocation d'entrepôt, HE et HF sont limitées à 7 m	
	Toutefois, une dérogation peut être accordée lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs HE et HF indiquées ci-avant : la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante. Cette dérogation ne s'applique pas aux constructions à vocation d'entrepôt qui sont tenues au respect des règles générales.	
	De plus, pour toute construction neuve, la côte des rez-de-chaussée doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Bande A** (20 m mesurés depuis l'alignement)	**<u>Constructions neuves, installations, aménagements</u>** - La façade de la construction principale* doit s'implanter dans une bande 0 à 5 m comptés par rapport à l'alignement de la voie*. **0 m ≤ R ≤ 5 m** - Si les 2 constructions principales adjacentes sont implantées à plus de 5 m de l'alignement de la voie, la façade de la construction principale* peut s'implanter : ○ soit dans une bande 0 à 5 m comptés par rapport à l'alignement de la voie, ○ soit avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement de la voie. **0 m ≤ R ≤ 5 m ou R = Retrait de la construction adjacente la plus proche de l'alignement**
	Bande B (Au-delà de 20m mesurés depuis l'alignement)	**Les constructions principales sont autorisées dans la bande B à condition qu'une construction principale soit déjà érigée dans la bande A. Leur implantation par rapport à l'alignement n'est pas réglementée.**

<table>
<tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th colspan="2">Dans l'ensemble de la zone UB à l'exclusion du secteur UBs</th></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)</td><td colspan="2"><u>Extensions</u>
Les extensions des constructions existantes doivent :
-soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ;
-soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante* à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS)</td><td>Bande A
(20 m mesurés depuis l'alignement)</td><td><u>Constructions neuves, installations, aménagements</u>
- Sur les terrains d'assiette du projet* dont la largeur sur voie est inférieure à 15 m, la construction doit être implantée, soit sur les deux limites séparatives latérales soit sur une limite séparative latérale, en respectant, de l'autre côté, un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite considérée.
LS 1 + LS 2 = 0 m ou LS 1 = 0 m et LS 2 ≥ 3 m

- Sur les terrains d'assiette du projet* dont la largeur sur voie est supérieure ou égale à 15 m, la construction doit être implantée, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit en retrait d'une ou des deux limite(s) séparative(s) latérale(s), en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à la / au(x) limite(s) considérée(s).
LS = 0 m ou LS ≥ 3 m
Dans tous les cas de figure, le positionnement par rapport à la limite de fond de terrain est libre.</td></tr>
<tr><td>Bande B
(Au-delà de 20m mesurés depuis l'alignement)</td><td>La construction principale* doit être implantée avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales (incluant les limites de fond de terrain).
LS ≥ 3 m</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Extensions :</u>
Les extensions des constructions existantes* doivent :
- soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ;
- soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)</td><td colspan="2">Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</td></tr>
</table>

* Se référer au lexique.

CARACTERISTIQUES	Secteur UBs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 PISCINES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux articles 1 « Usages, affectations des sols et activités » et 2 « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la présente zone.

Sauf contrainte technique justifiée, les annexes détachées de la construction principale de moins de 20 m² (abris de jardin…) doivent être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale.

Les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² peuvent s'implanter librement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins des piscines qui doivent, **sauf impossibilité technique justifiée,** être implantés à au moins 3 m de l'alignement de l'emprise publique, ou de la limite qui s'y substitue.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 4,50 m à l'égout de toit ou acrotère. Toutefois, les annexes isolées de plus de 3,00 m de hauteur doivent respecter un recul de 2,00 m par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de terrain).

4.2.2 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles édictées le cas échéant au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications… pour lesquelles une bonne intégration paysagère est demandée.

4.2.3 IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- pour des raisons de sécurité et de visibilité. Dans ce cas, les constructions neuves, les installations, les aménagements et les extensions pourront être interdites ou soumises à des prescriptions spécifiques par le service instructeur compétent.

4.2.4 HAUTEURS DIFFERENTES

A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur HE et / ou HF applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence est celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

4.2.5 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « protection patrimoniale » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin…) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.6 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

<u>En secteur UBs :</u>

Les dispositions des SPR s'appliquent (Voir pièces N°5.1.5 et 5.1.6)

<u>Dans la zone UB dans sa globalité, à l'exclusion du secteur UBs :</u>

Les constructions à vocation d'habitat doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de référence (voir document en annexe du présent règlement) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti traditionnel de qualité environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Toutefois, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

5.1.2.1 Volumes

Les volumes proposés doivent être simples.

5.1.2.2 Façades

Pour l'habitat :

Les façades* doivent présenter l'aspect de la pierre du pays ou être enduites. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local et en harmonie avec l'existant proche.

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

Pour les façades commerciales des constructions de moins de 200 m² de surface de plancher :

La façade commerciale doit s'inscrire dans le style architectural de l'immeuble.

Les teintes employées pour les éléments non vitrés de la vitrine (soubassement, pilastres, montants verticaux, bandeau, imposte plein…) doivent être mates et non vives.

Les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise ne doivent pas couvrir plus de 15% de chaque façade.

Les enseignes lumineuses ou éclairées sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes ou intermittentes, sauf pour les hôpitaux, cliniques et pharmacies. Les enseignes à message défilant sont interdites. Les teintes et les proportions des enseignes lumineuses doivent être choisies afin de diffuser une lumière douce, non agressive.

Pour les entrepôts (limités à 100 m² d'ES) et les autres constructions autorisées de plus de 200 m² de surface de plancher :

Les façades peuvent :

- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire*.

Les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise ne doivent pas couvrir plus de 15% de chaque façade.

Les teintes employées doivent être mates et non vives.

Pour toutes les destinations :

L'enduit blanc est interdit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés.

* Se référer au lexique.

5.1.2.3 Toitures

Pour l'habitat :

- Pour les toitures en pente :
    - la couverture des toitures doit présenter l'aspect des tuiles courbes de terre cuite fortement arrondies, de teintes naturelles ton mêlé.

      Les tuiles noires sont interdites.

      Des dérogations à ces règles sont autorisées dans le cadre de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde. Les toitures ardoise ou plates existantes doivent être préservées.

    - la pente de toit doit respecter une inclinaison comprise entre 20 et 35%, exceptions faites :
        - des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
        - des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 1/3 de la superficie totale de la toiture et que les teintes employées soient sombres et mates. Ces dispositions sont également valables en cas d'extension d'une construction existante.
- Pour toutes constructions, les débords de toits au pignon et en façade sont à privilégier.

Pour les entrepôts et les autres constructions autorisées de plus de 200 m² de surface de plancher :

La couverture peut :

- soit se conformer aux dispositions applicables aux constructions à vocation d'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire*.

La pente de toit ne doit pas excéder 35%, exceptions faites :

- des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
- des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.

Pour toutes les destinations :

Les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être situées de préférence dans l'axe des percements des étages inférieurs.

Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, hormis :

- dans le cadre d'extensions de constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLUi et qui ne seraient pas implantées conformément à cette disposition ;
- si la route de desserte de la construction est courbe.

Les toitures à quatre pans sont autorisées :

- soit en présence d'un faîtage,
- soit dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Les toitures à plus de quatre pans sont interdites sauf dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Pour les constructions ou installations en plusieurs volumes, les toitures se limitent à quatre pans par volume.

5.1.2.4 Menuiseries

Pour l'habitat :

Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public :

- les fenêtres principales doivent être plus hautes que larges dans la proportion d'au moins 1,3 (H) pour 1(L) ;
- les volets doivent être battants. Au-delà de 80 cm de largeur de baie, les volets devront être à deux battants. Si les volets sont doublés d'un volet roulant, le caisson de ce dernier ne doit pas être visible.

Pour toutes les destinations :

- les teintes des menuiseries et volets sont proches de celles de l'habitat traditionnel. Les teintes vives et réfléchissantes sont interdites ;
- pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, les portes d'entrée, portails et portes de garages doivent présenter un aspect bois peint ou métal laqué.

5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

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

5.2.1 DISPOSITIFS DE CLOTURE EXISTANTS

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre doivent, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

5.2.2 NOUVEAUX DISPOSITIFS DE CLOTURE

5.2.2.1 A l'alignement des voies et des espaces publics

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur plein, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales.

Les portails peuvent être pleins ou ajourés. Au-delà de 1,50 m de hauteur, et dans la limite d'une hauteur de 2 m maximum, ils doivent présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Les portes, portillons ou portails doivent présenter un aspect bois à lames pleines peintes ou en ferronnerie traditionnelle ou ajourée.

5.2.2.2 En limites séparatives

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un muret d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, et surmonté ou non d'un dispositif (grillage, bois ou métal), d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.

5.2.2.3 Dans tous les cas

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existant sur l'une des parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, la nouvelle clôture doit reprendre l'aspect et les proportions de la clôture ancienne de référence.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

5.3.1 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

5.3.1.1 Bâtiments annexes de plus de 20 m² et dépendances

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

5.3.1.2 Bâtiments annexes de moins de 20 m²

Les façades d'aspect bois et les toitures en bacs acier sont autorisées. Dans ce cas, l'emploi d'une teinte s'approchant de la tuile naturelle ou d'une teinte sombre et mate est à privilégier. Les abris aspect métallique ou plastique ou d'aspect précaire* sont en revanche interdits.

5.3.1.3 Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat. La véranda reprendra le vocabulaire de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

La teinte blanc vif est interdite.

* Se référer au lexique.

5.3.1.4 Groupes de garages

S'ils sont implantés à l'alignement de la voie ou de la construction principale, les groupes de garages doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif. Ainsi, les façades des groupes de garages visibles depuis l'espace public ne doivent pas constituer des grands pans aveugles homogènes. Elles doivent accueillir des percements et / ou faire l'objet d'un un traitement spécifique à même d'« animer » l'espace public (système de panneaux à claire voie par exemple).

5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

5.3.2.1 Panneaux solaires

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent être autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation ∗. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

Les éoliennes de moins de 12 m sont autorisées pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation *. **Leur intégration paysagère doit être assurée.**

5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.3.2.4 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisées sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

∗ Se référer au lexique

En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …).

En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

6.2 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.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Le coefficient minimal d'espace de pleine terre* est fixé à :

- 20% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 500 m²,
- 30% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 1000 m².

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

* Se référer au lexique.

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement végétal : par exemple arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de moyenne tige pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de haute-tige pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées endogènes, privilégiant les espèces dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 6 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur le terrain d'assiette du projet*, à condition de recevoir un traitement paysager et/ou architectural adéquat.

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

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation doit être aménagée au contact de la voie publique, pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectonique permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectonique commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers. Elle doit être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc.…) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

L'aire de présentation des déchets doit être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies à l'article 1 « Usages, affectations des sols et activités ».

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Le nombre de stationnements obtenu en appliquant les dispositions de l'article 7.4 doit être arrondi à l'entier supérieur.

7.2 Normes de stationnement

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.3.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans les cas de changement de destination, d'extension ou de déplacement d'activités existantes, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé suivant les surfaces nouvelles.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

7.3 Normes de stationnement appliquées aux destinations / sous-destinations

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, sauf contraintes techniques particulières à justifier, pour toute opération (groupes d'habitations ou immeubles) de plus de 5 logements : il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m² de surface de plancher ou plus.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

2 - Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.

3 - Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 2 places par 50 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.

4 - Pour les constructions à usage d'entrepôt, artisanal et industriel, il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée.

5 - Pour les hébergements hôteliers et touristiques, sauf contraintes techniques particulières à justifier, il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes. Pour les autres hébergements hôteliers et touristiques, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

6 - Pour les établissements d'enseignement, 2 places de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré.

7 - Pour les salles de spectacles, 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil.

8 - Pour les constructions à usage d'établissements de santé et d'action sociale, d'équipements sportifs, d'autres équipements recevant du public, et pour les autres constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.4 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.

7.5 Normes de stationnement des vélos

7.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 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. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

* Se référer au lexique.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur le terrain d'assiette du projet* 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 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

7.5.2 NORMES DE STATIONNEMENT

Pour toute opération de plus de 5 logements (groupe d'habitations ou immeuble), ainsi que pour toute salle de spectacles, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos correspondant aux besoins de l'opération est obligatoire. Pour les autres constructions ou installations, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos, correspondant aux besoins de ces constructions ou installations, est recommandée.

* Se référer au lexique.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

De plus, la desserte de plusieurs terrains issus d'une division parcellaire doit de préférence être assurée par un accès commun. En l'absence d'accès commun, la division parcellaire d'un terrain en vue de la construction ne doit pas aboutir à la création de plus de deux accès donnant sur la voie. Ces accès seront jumelés.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et **compléter le maillage du réseau viaire environnant.**

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

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

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

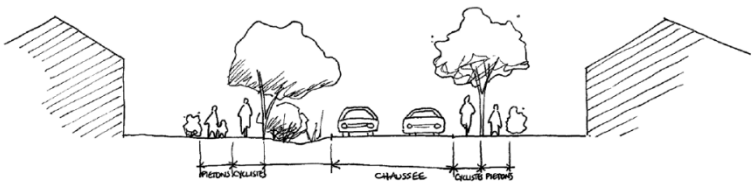
- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant un terrain d'assiette de projet d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m², l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

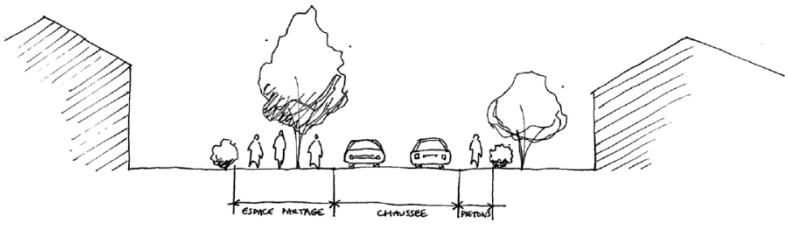
9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Les liaisons douces figurant au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Schémas de principe :



Intégration des modes de circulations douces en site propre.



Intégration des modes de circulations douces en site partagé.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

- **Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.**
- **Eaux usées domestiques :**
    - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
    - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.1 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 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 être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie avec l'accord du gestionnaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
LF = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
LS = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul par rapport aux voies et emprises publiques.

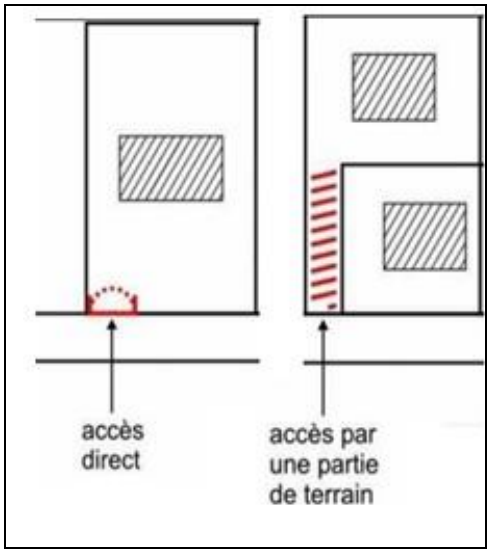
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

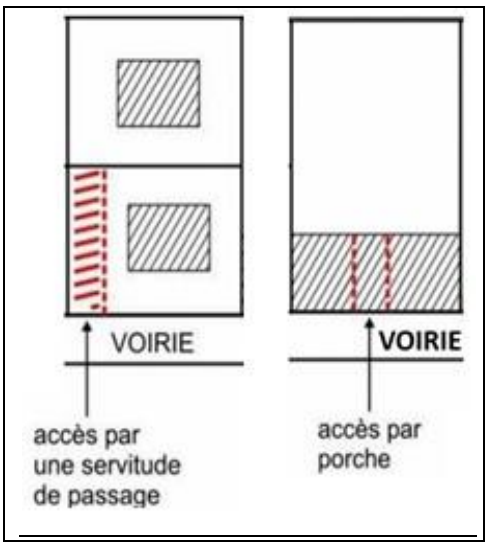
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

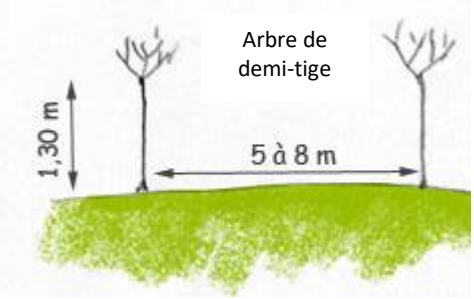
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

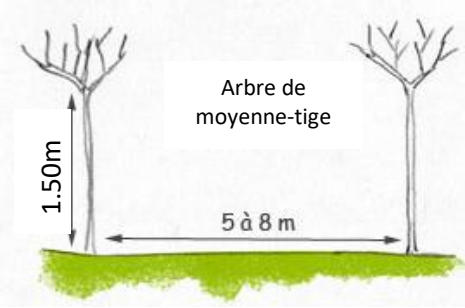
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

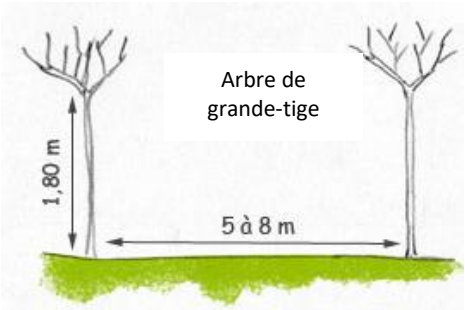
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :
Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme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



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.

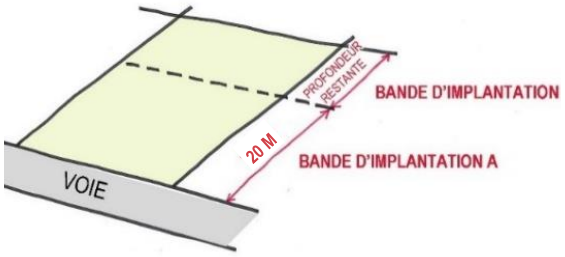
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :

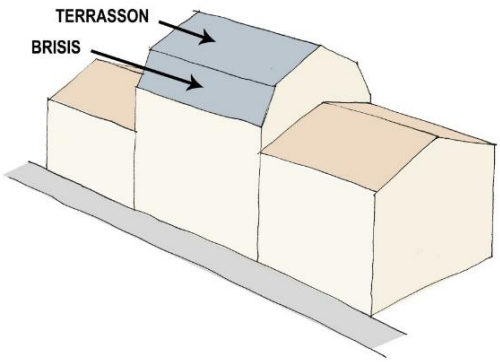
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

Bordure :

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

Brisis :

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :

Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :

Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

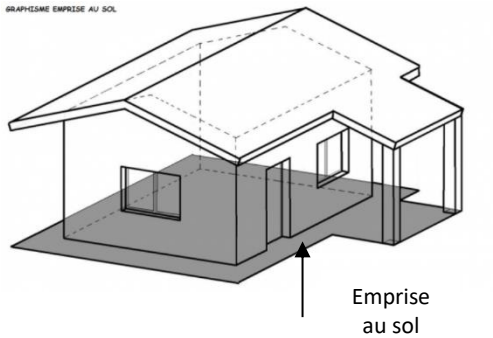
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

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

Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

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

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

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

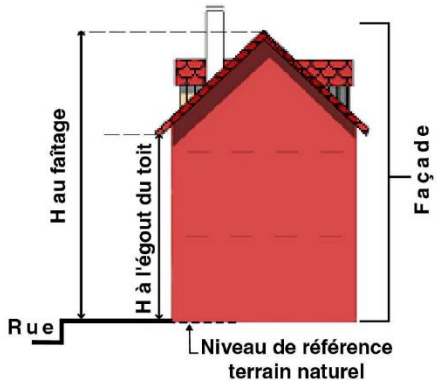
Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

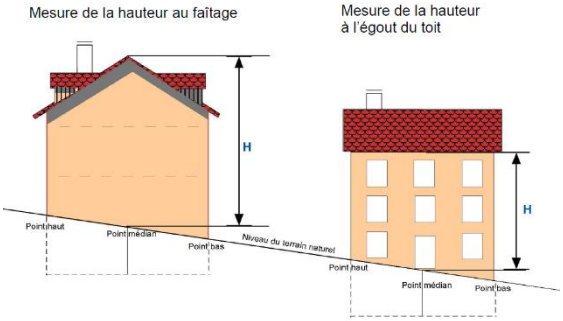
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.

* Se référer au lexique.





Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

* Se référer au lexique.

Limite d'emprise de la voie :
Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

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

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

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :
- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

Voies ou emprises publiques :
Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique*, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés† et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

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

* Se référer au lexique.

† Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne

			résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.3

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE UC

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

REGLEMENT | ZONE UC

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 2 : Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 12
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 14

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **15**

Article 4 : Volumétrie des constructions 17
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 22
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 28
Article 7 : Stationnement des véhicules 31

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **35**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 36
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 37
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 38

Lexique **40**

Abréviations principales 40
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 41

Liste des essences recommandées **55**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques**

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE UC

Caractère dominant de la zone UC

La **zone UC** englobe les secteurs moyennement à peu denses, qui se développent en périphérie des centres anciens, ou couvrent des groupements d'habitat relativement conséquents, mais isolés. La zone UC affiche un caractère majoritairement résidentiel.

La zone UC comprend un **secteur UCs** : secteur soumis au Règlement d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone UC

En termes de bâti, la zone UC présente un tissu urbain majoritairement ouvert et des constructions plus récentes et normalisées que celles des zones UA et UB. Tout en autorisant le maintien des caractéristiques urbaines actuelles (implantation des constructions en retrait de la voie et des limites séparatives), il est permis à la zone UC, dans un contexte de maîtrise de l'expansion urbaine, de tendre vers des formes urbaines plus denses que celles qui la composent aujourd'hui.

En termes de fonctions, il est souhaité que la zone UC puisse accueillir certaines activités ou équipements compatibles avec sa vocation **principalement** résidentielle. Ces derniers pourront trouver place au sein de la zone UC, moins contrainte que les zones UA et UB sous certains aspects. Ils diversifieront les fonctions, l'usage et le cadre de vie de la zone, dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère et la morphologie des tissus bâtis de la zone UC.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Toutefois, toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz.

Les dispositions du SPR s'appliquent au secteur UCs (Cf. plan et règlement annexés au PLUi).

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. »

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		
Destination	**Habitat**	
Sous-destinations	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
	Les constructions ou installations à destination d'hébergement comporteront de préférence un étage en plus du rez-de-chaussée.	

Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *que leur emprise au sol ne dépasse pas 500 m² ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.* - *que les parkings soient accompagnés d'un aménagement paysager assurant leur bonne intégration.*	
	Restauration	**X**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**
	Hébergement hôtelier et touristique	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage.	
	Cinéma	**X**
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V***
	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils bénéficient d'un traitement spécifique permettant d'assurer leur intégration paysagère. La solution retenue, qui peut être un accompagnement végétal, doit être déterminée en accord avec le service instructeur référent.	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**

	Salles d'art et de spectacles	**V***
	Les constructions ou installation à destination de salles d'art et de spectacles sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : - *que leur emprise au sol ne dépasse pas 400 m² ;* - *que les parkings soient accompagnés d'un traitement paysager assurant leur bonne intégration ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*	
	Equipements sportifs	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage.	
	Autres équipements recevant du public	**V**
Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
Sous-destinations	Exploitation agricole	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sont autorisées : - *soit lorsqu'elles sont réalisées dans le cadre de mise aux normes ;* - *soit lorsqu'elles se limitent à une augmentation d'emprise au sol de 50 m² par rapport à l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.*	
	Exploitation forestière	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'exploitation forestière sont autorisées uniquement dans le cadre de mise aux normes.	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'industrie sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : - *d'être conçues en extension* d'une activité existante, et dans des proportions limitées ;* - *d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.*	

	Entrepôt	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *d'être liées à une activité existante,* - *que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m²,* - *de ne pas créer de nuisances sonores, olfactives ou de trafic pour le voisinage,* - *que leur hauteur à l'acrotère ou au faîtage soit limitée à 7 m.*	
	Bureau	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**V***
	Les constructions ou installation à destination de centre de congrès et d'exposition sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : - *que les parkings soient accompagnés d'un traitement paysager assurant leur bonne intégration ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*	
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.		**X**
Le stationnement isolé de caravanes.		**V***
Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane (dispositions cumulatives) : - *ne constitue pas l'habitat permanent de ses utilisateurs ;* - *soit non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et/ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration.*		
Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.		**V***

L'aménagement de terrains familiaux pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisés à condition que :
- *le nombre des résidences mobiles soit limité à six ;*
- *la surface sur laquelle sont implantées les résidences mobiles soit limitée à 500 m² ;*
- *les résidences mobiles soient :*
  ○ *en présence d'un système d'assainissement collectif, raccordées audit système, conformément à la réglementation en vigueur,*
  ○ *en l'absence de système d'assainissement collectif, raccordées à un système d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur ;*
- *les résidences mobiles soient non visibles depuis l'espace public ou qu'elles soient accompagnées d'un traitement paysager de qualité assurant leur bonne intégration.*		

Les terrains de camping et de caravaning.	**X**
Les parcs résidentiels de loisir.	**X**
Les résidences démontables ou transportables.	**V***
Les résidences démontables ou transportables sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : ○ *de conserver leur caractère mobile (absence de fondations et de raccordement pérenne aux différents réseaux) ;* ○ *de ne pas constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;* ○ *d'être non visibles depuis l'espace public.* *De plus, leur nombre est limité à :* ○ *3 par unité foncière pour un usage privé ;* ○ *5 par unité foncière pour un usage professionnel, en complément d'une construction à vocation d'hébergement ou d'hébergement hôtelier ou touristique déjà présente sur le site.*	
L'installation de containers et / ou shelters*.	**X**
L'ouverture et l'exploitation de carrières.	**X**
Les dépôts de toute nature.	**X**
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	**X**
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	**X**
Les panneaux photovoltaïques.	**V***
Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques). *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération* ***qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation**** ; - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*	
Les antennes-relais.	**V**

* Se référer au lexique

Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs et les groupes de garages	**V***
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs, ainsi que les groupes de garages sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) : - *de ne pas être visibles depuis l'espace public ;* - *de ne pas entraver la visibilité et la sécurité routière ;* - *qu'il n'existe qu'une seule sortie sur la voie publique.*	
Les carports.	**V***
Les carports sont autorisés à condition de ne pas être implantés en façade sur l'espace public.	
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	**V***
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) : - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit liée et nécessaire aux occupations et usages du sol autorisées ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.*	
L'aménagement des immeubles existants.	**V***
L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.	

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

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.2.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.2.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.2.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.2.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.3.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;
- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.3.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

2.3.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

* Se référer au lexique.

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.3.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.3 Plantations à réaliser.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

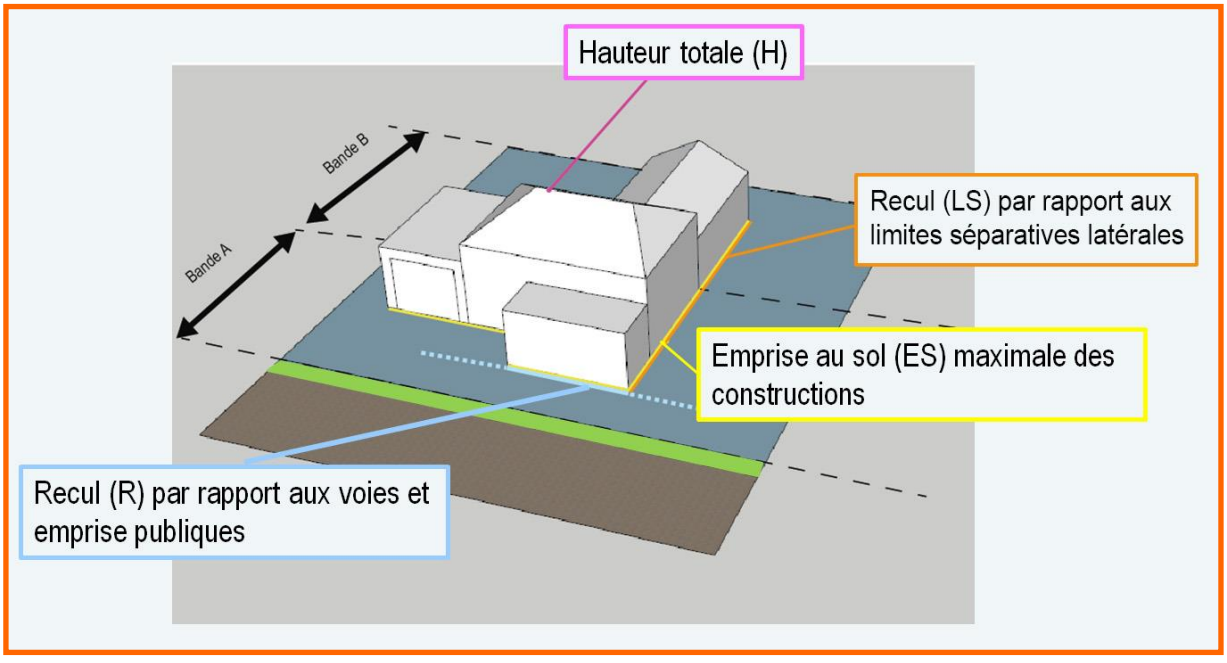
Toute opération de 15 logements / lots destinés au logement, ou plus, doit comporter un pourcentage minimum de 10 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone UC à l'exclusion du secteur UCs	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**ES inférieure ou à égale à 70% dès lors que la surface de ce dernier est comprise entre 500 m² et 1000m²** **ES inférieure ou à égale à 50% dès lors que la surface de ce dernier est supérieure à 1000 m²**	
	Pour les constructions ou installations à destination d'entrepôt, l'emprise au sol est limitée à 100m²	
	Pour tous secteurs, l'emprise au sol maximale des panneaux photovoltaïques autorisés dans le cadre de l'auto-consommation est de 20 m² par unité foncière, **considérés par rapport à la date d'approbation du PLUi.**	
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Pour toute construction,** à l'exception des constructions à vocation d'hébergement et d'entrepôt**,** **HE est limitée à 7 m et HF est limitée à 10 m.**	
	HE doit être comprise entre 5 et 7 m et HF doit être comprise entre 8 et 10 m. **Pour les constructions à vocation d'entrepôt, HE et HF sont limitées à 7 m**	
	Toutefois, une dérogation peut être accordée lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs HE et HF indiquées ci-avant : la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante. Cette dérogation ne s'applique pas aux constructions à vocation d'entrepôt qui sont tenues au respect des règles générales.	
	De plus, pour toute construction neuve, la côte des rez-de-chaussée doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Bande A** (20 m mesurés depuis l'alignement)	**<u>Constructions neuves, installations, aménagements</u>** La façade de la construction principale* doit s'implanter dans une bande 0 à 10 m comptés par rapport à l'alignement de la voie*. **0 m ≤ R ≤ 10 m** Si les 2 constructions principales adjacentes sont implantées à plus de 10 m de l'alignement de la voie, la façade de la construction principale* peut s'implanter : ○ soit dans une bande 0 à 10 m comptés par rapport à l'alignement de la voie, ○ soit avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement de la voie. **0 m ≤ R ≤ 10 m ou R = Retrait de la construction adjacente la plus proche de l'alignement**
	Bande B (Au-delà de 20m mesurés depuis l'alignement)	**Les constructions principales sont autorisées dans la bande B à condition qu'une construction principale soit déjà érigée dans la bande A. Leur implantation par rapport à l'alignement n'est pas réglementée.**

<table>
<tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th colspan="2">Dans l'ensemble de la zone UC à l'exclusion du secteur UCs</th></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)</td><td colspan="2"><u>Extensions</u>
Les extensions des constructions existantes doivent :
-soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ;
-soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante* à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS)</td><td>Bande A
(20 m mesurés depuis l'alignement)</td><td><u>Constructions neuves, installations, aménagements</u>
La construction doit être implantée, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit en retrait d'une ou des deux limite(s) séparative(s) latérale(s), en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à la / au(x) limite(s) considérée(s).
LS = 0 m ou LS ≥ 3 m
Dans tous les cas de figure, le positionnement par rapport à la limite de fond de terrain est libre.</td></tr>
<tr><td>Bande B
(Au-delà de 20m mesurés depuis l'alignement)</td><td>La construction principale* doit être implantée avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales (incluant les limites de fond de terrain).
LS ≥ 3 m</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Extensions :</u>
Les extensions des constructions existantes* doivent :
- soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ;
- soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)</td><td colspan="2">Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</td></tr>
</table>

CARACTERISTIQUES	Secteur UCs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 PISCINES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux articles 1 « Usages, affectations des sols et activités » et 2 « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la présente zone.

Sauf contrainte technique justifiée, les annexes détachées de la construction principale de moins de 20 m² (abris de jardin…) doivent être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale.

Les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² peuvent s'implanter librement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins des piscines qui doivent, **sauf impossibilité technique justifiée,** être implantés à au moins 3 m de l'alignement de l'emprise publique, ou de la limite qui s'y substitue.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 4,50 m à l'égout de toit ou acrotère. Toutefois, les annexes isolées de plus de 3,00 m de hauteur doivent respecter un recul de 2,00 m par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de terrain).

4.2.2 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles édictées le cas échéant au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications… pour lesquelles une bonne intégration paysagère est demandée.

4.2.3 IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- pour des raisons de sécurité et de visibilité. Dans ce cas, les constructions neuves, les installations, les aménagements et les extensions pourront être interdites ou soumises à des prescriptions spécifiques par le service instructeur compétent.

4.2.4 HAUTEURS DIFFERENTES

A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur HE et / ou HF applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence est celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

4.2.5 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « protection patrimoniale » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin…) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.6 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

<u>En secteur UCs :</u>

Les dispositions des SPR s'appliquent (Voir pièces N° 5.1.5 et 5.1.6)

<u>Dans la zone UC dans sa globalité, à l'exclusion du secteur UCs :</u>

Les constructions à vocation d'habitat doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de référence et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Toutefois, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

5.1.2.1 Volumes

Les volumes proposés doivent être simples.

5.1.2.2 Façades

Pour l'habitat :

Les façades* doivent présenter l'aspect de la pierre du pays ou être enduites. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local et en harmonie avec l'existant proche.

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

Pour les façades commerciales des constructions de moins de 200 m² de surface de plancher :

La façade commerciale doit s'inscrire dans le style architectural de l'immeuble.

Les teintes employées pour les éléments non vitrés de la vitrine (soubassement, pilastres, montants verticaux, bandeau, imposte plein…) doivent être mates et non vives.

Les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise ne doivent pas couvrir plus de 15% de chaque façade.

Les enseignes lumineuses ou éclairées sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes ou intermittentes, sauf pour les hôpitaux, cliniques et pharmacies. Les enseignes à message défilant sont interdites. Les teintes et les proportions des enseignes lumineuses doivent être choisies afin de diffuser une lumière douce, non agressive.

Pour les entrepôts (limités à 100 m² d'ES) et les autres constructions autorisées de plus de 200 m² de surface de plancher :

Les façades peuvent :

- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire*.

Les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise ne doivent pas couvrir plus de 15% de chaque façade.

Les teintes employées doivent être mates et non vives.

Pour toutes les destinations :

L'enduit blanc est interdit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés.

* Se référer au lexique.

5.1.2.3 Toitures

Pour l'habitat :

- Pour les toitures en pente :
    - la couverture des toitures doit présenter l'aspect des tuiles courbes de terre cuite fortement arrondies, de teintes naturelles ton mêlé.

      Les tuiles noires sont interdites.

      Des dérogations à ces règles sont autorisées dans le cadre de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde. Les toitures ardoise ou plates existantes doivent être préservées.

    - la pente de toit doit respecter une inclinaison comprise entre 20 et 35%, exceptions faites :
        - des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
        - des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition que les teintes employées soient sombres et mates. Cette disposition est également valable en cas d'extension d'une construction existante.
- Pour toutes constructions, les débords de toits au pignon et en façade sont à privilégier.

Pour les entrepôts et les autres constructions autorisées de plus de 200 m² de surface de plancher :

La couverture peut :

- soit se conformer aux dispositions applicables aux constructions à vocation d'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire*.

La pente de toit ne doit pas excéder 35%, exceptions faites :

- des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
- des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.

Pour toutes les destinations :

Les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être situées de préférence dans l'axe des percements des étages inférieurs.

Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, hormis :

- dans le cadre d'extensions de constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLUi et qui ne seraient pas implantées conformément à cette disposition ;
- si la route de desserte de la construction est courbe.
- dans le cadre d'une exposition particulière par rapport au sud.

Les toitures à quatre pans sont autorisées :

- soit en présence d'un faîtage,
- soit dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Les toitures à plus de quatre pans sont interdites sauf dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Pour les constructions ou installations en plusieurs volumes, les toitures se limitent à quatre pans par volume.

5.1.2.4 Menuiseries

Pour l'habitat :

Lorsqu'ils sont exposés depuis l'espace public :

- les fenêtres principales doivent être plus hautes que larges dans la proportion d'au moins 1,3 (H) pour 1(L) ;
- les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles ;
- au-delà de 80 cm de largeur de baie, les volets battants doivent comporter deux battants.

Pour toutes les destinations :

- les teintes des menuiseries et volets sont proches de celles de l'habitat traditionnel. Les teintes vives et réfléchissantes sont interdites ;
- pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, les portes d'entrée, portails et portes de garages doivent présenter un aspect bois peint ou métal laqué.

5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

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

5.2.1 DISPOSITIFS DE CLOTURE EXISTANTS

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre doivent, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

5.2.2 NOUVEAUX DISPOSITIFS DE CLOTURE

5.2.2.1 A l'alignement des voies et des espaces publics

La clôture doit être constituée :

- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales ;
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les portails peuvent être pleins ou ajourés. Au-delà de 1,50 m de hauteur, et dans la limite d'une hauteur de 2 m maximum, ils doivent présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

5.2.2.2 En limites séparatives

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un muret d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, et surmonté ou non d'un dispositif (grillage, bois ou métal), d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales;
- soit d'une haie vive d'essences locales.

5.2.2.3 Dans tous les cas

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existant sur l'une des parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, la nouvelle clôture doit reprendre l'aspect et les proportions de la clôture ancienne de référence.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

5.3.1 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

5.3.1.1 Bâtiments annexes de plus de 20 m² et dépendances

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

5.3.1.2 Bâtiments annexes de moins de 20 m²

Les façades d'aspect bois et les toitures en bacs acier sont autorisées. Dans ce cas, l'emploi d'une teinte s'approchant de la tuile naturelle ou d'une teinte sombre et mate est à privilégier. Les abris aspect métallique ou plastique ou d'aspect précaire* sont en revanche interdits.

5.3.1.3 Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat. La véranda reprendra le vocabulaire de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

La teinte blanc vif est interdite.

* Se référer au lexique.

5.3.1.4 Groupes de garages

S'ils sont implantés à l'alignement de la voie ou de la construction principale, les groupes de garages doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif. Ainsi, les façades des groupes de garages visibles depuis l'espace public ne doivent pas constituer des grands pans aveugles homogènes. Elles doivent accueillir des percements et / ou faire l'objet d'un un traitement spécifique à même d'« animer » l'espace public (système de panneaux à claire voie par exemple).

5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

5.3.2.1 Panneaux solaires

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent être autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

Les éoliennes de moins de 12 m sont autorisées pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. **Leur intégration paysagère doit être assurée.**

5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.3.2.4 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisées sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

* Se référer au lexique

En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …).

En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

6.2 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.

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

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Le coefficient minimal d'espace de pleine terre* est fixé à :

- 20% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 500 m²,
- 40% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 1000 m².

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

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement végétal : par exemple arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de moyenne tige pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de haute-tige pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées endogènes, privilégiant les espèces dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

* Se référer au lexique.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 6 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur le terrain d'assiette du projet*, à condition de recevoir un traitement paysager et/ou architectural adéquat.

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

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation doit être aménagée au contact de la voie publique, pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectonique permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectonique commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers. Elle doit être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc.…) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

L'aire de présentation des déchets doit être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies à l'article 1 « Usages, affectations des sols et activités ».

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Le nombre de stationnements obtenu en appliquant les dispositions de l'article 7.4 doit être arrondi à l'entier supérieur.

7.2 Normes de stationnement

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.3.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans les cas de changement de destination, d'extension ou de déplacement d'activités existantes, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé suivant les surfaces nouvelles.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

7.3 Normes de stationnement appliquées aux destinations / sous-destinations

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, sauf contraintes techniques particulières à justifier, pour toute opération (groupes d'habitations ou immeubles), il est exigé 2 places par logement **de 150 m² ou moins de surface de plancher,** et une place supplémentaire pour chaque nouvelle tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

2 - Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.

3 - Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 2 places par 50 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.

4 - Pour les constructions à usage d'entrepôt, artisanal et industriel, il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée.

5 - Pour les hébergements hôteliers et touristiques, sauf contraintes techniques particulières à justifier, il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes. Pour les autres hébergements hôteliers et touristiques, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

6 - Pour les établissements d'enseignement, 2 places de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré.

7 - Pour les salles de spectacles, 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil.

8 - Pour les constructions à usage d'établissements de santé et d'action sociale, d'équipements sportifs, d'autres équipements recevant du public, et pour les autres constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.4 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.

7.5 Normes de stationnement des vélos

7.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

* Se référer au lexique.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés 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. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur le terrain d'assiette du projet* 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 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

7.5.2 NORMES DE STATIONNEMENT

Pour toute opération de plus de 5 logements (groupe d'habitations ou immeuble), ainsi que pour toute salle de spectacles, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos correspondant aux besoins de l'opération est obligatoire. Pour les autres constructions ou installations, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos, correspondant aux besoins de ces constructions ou installations, est recommandée.

* Se référer au lexique.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

De plus, la desserte de plusieurs terrains issus d'une division parcellaire doit de préférence être assurée par un accès commun. En l'absence d'accès commun, la division parcellaire d'un terrain en vue de la construction ne doit pas aboutir à la création de plus de deux accès donnant sur la voie. Ces accès seront jumelés.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et **compléter dans la mesure du possible le maillage du réseau viaire environnant.**

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

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

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

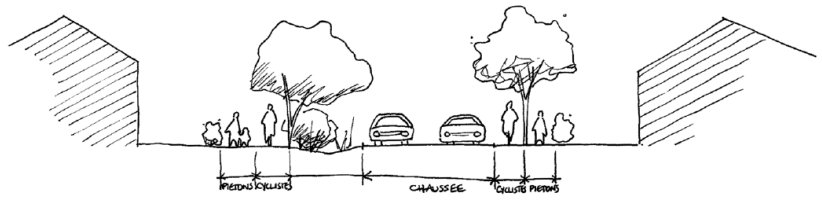
- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant un terrain d'assiette de projet d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m², l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

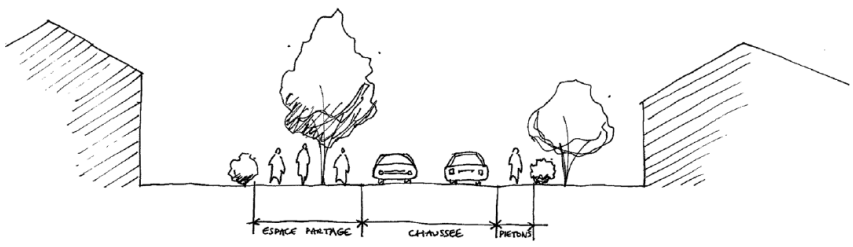
9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Les liaisons douces figurant au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Schémas de principe :



Intégration des modes de circulations douces en site propre.



Intégration des modes de circulations douces en site partagé.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

- **Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.**
- **Eaux usées domestiques :**
    - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
    - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.1 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 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 être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie avec l'accord du gestionnaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
LF = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
LS = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul par rapport aux voies et emprises publiques.

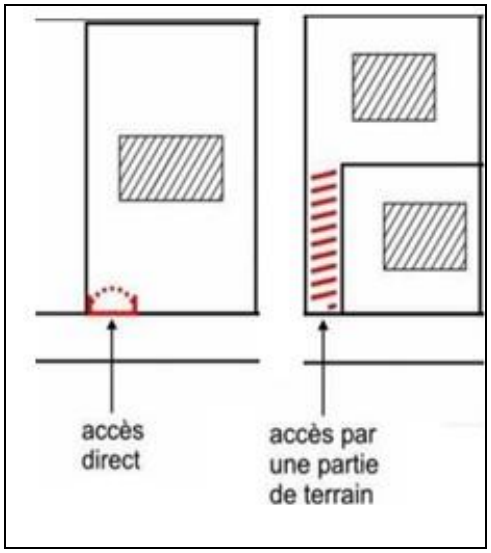
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

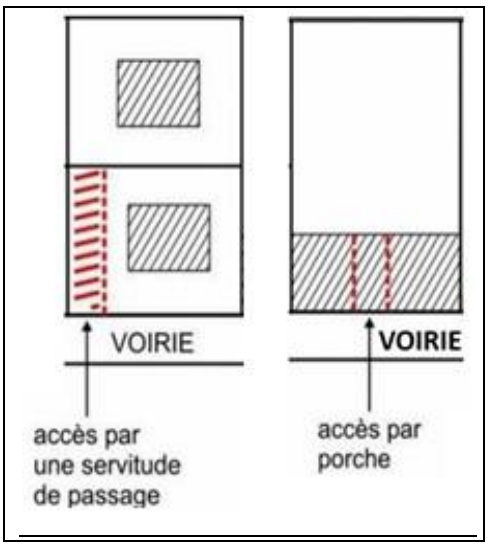
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

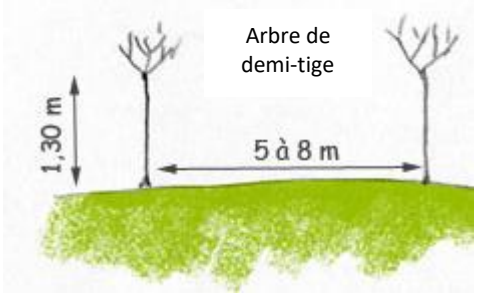
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

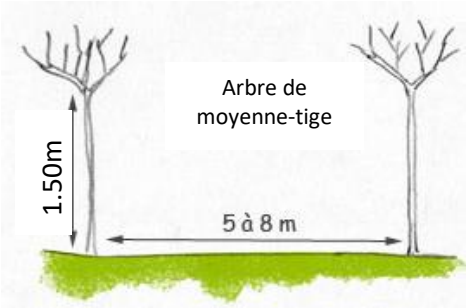
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

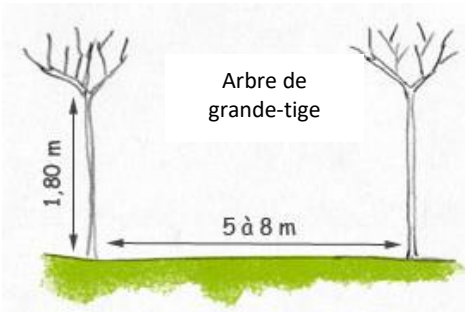
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

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

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.

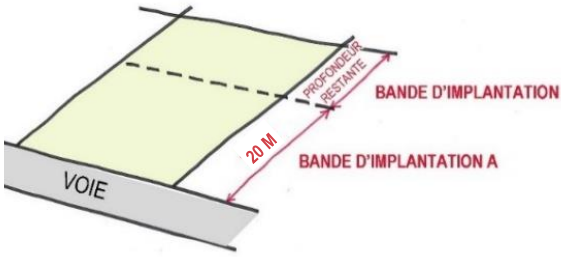
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :

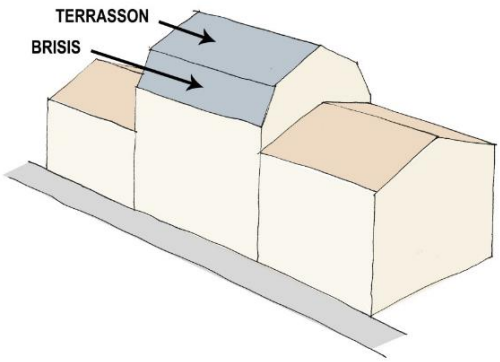
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

Bordure :

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

Brisis :

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :

Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :

Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

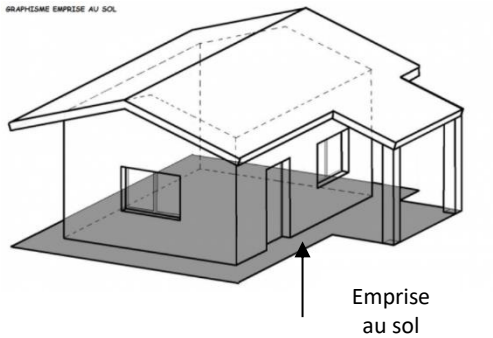
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.
Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).
Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.
Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

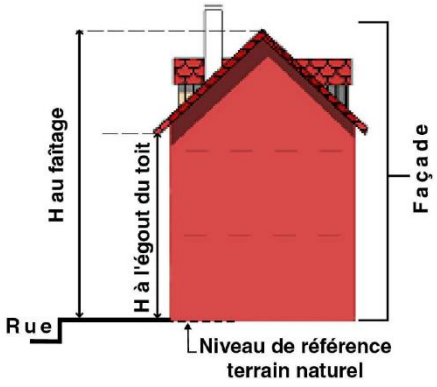
- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

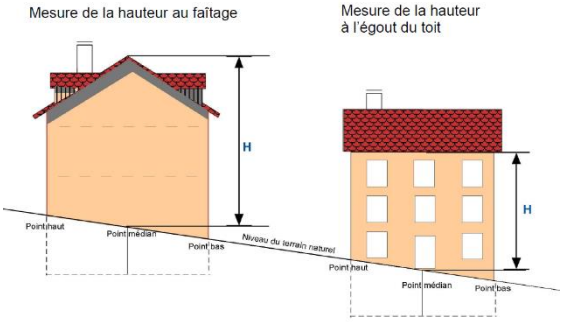
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.



* Se référer au lexique.



Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

* Se référer au lexique.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

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

* Se référer au lexique.

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

* Se référer au lexique.

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

* Se référer au lexique.

Voies ou emprises publiques :
Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.
Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique*, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés* et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

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

* Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la

			sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes
de la Rochefoucauld
Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.4

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE UE

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

REGLEMENT | ZONE UE

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 2 : Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 10
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 12

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **13**

Article 4 : Volumétrie des constructions 15
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 18
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 21
Article 7 : Stationnement des véhicules 23

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **27**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 28
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 29
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 30

Lexique **32**

Abréviations principales 32
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 33

Liste des essences recommandées **47**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques.**

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE UE

Caractère dominant de la zone UE

La zone UE couvre les équipements publics. Elle comprend **un secteur UEs**, soumis au règlement d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone UE

La zone UE est destinée à recevoir des équipements collectifs et des logements de fonctions. Elle accueille des édifices de différentes époques et différentes fonctions, correspondant à des typologies bâties et urbaines distinctes.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Toutefois, toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz.

Les dispositions du SPR s'appliquent au secteur UEs (Cf. plan et règlement annexés au PLUi).

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. »

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		
Destination	**Habitat**	
Sous-destinations	Logement	**V***
	Les constructions ou installations à destination de logement sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : *- qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations implantées dans la zone ;* *- qu'elles soient intégrées à l'intérieur de la construction ou de l'installation à laquelle elles sont liées.*	
	Hébergement	**V**

Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	V*
	Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.*	
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	V
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V*
	Les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic etc.) pour le voisinage.	
	Autres équipements recevant du public	V
Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
	Exploitation agricole	X

Sous-destinations	Exploitation forestière	X
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	X
	Entrepôt	V*
	Les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic etc.) pour le voisinage.	
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.		X
Le stationnement isolé de caravanes.		V*
Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane (dispositions cumulatives) : - *ne constitue pas l'habitat permanent de ses utilisateurs ;* - *soit non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et/ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration.*		
Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.		X
Les terrains de camping et de caravaning.		X
Les parcs résidentiels de loisir.		X
Les résidences démontables ou transportables.		V*
Les résidences démontables ou transportables sont autorisées dans le cas où elles permettent le logement temporaire pendant une phase de travaux ou suite à un sinistre majeur.		
L'installation de containers et / ou shelters*.		X

L'ouverture et l'exploitation de carrières.	**X**
Les dépôts de toute nature.	**V***
Les installations de stockage, de traitement des déchets ou les dépôts sont autorisés à condition soit d'être liés à une activité présente sur le site (broyage de végétaux, élagage…), soit de constituer des dispositifs de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée. De plus, ils doivent (dispositions cumulatives) : - *être non visibles depuis l'espace public et / ou accompagnés d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration ;* - *ne pas porter atteinte à la qualité des sols.*	
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	**X**
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	**X**
Les panneaux photovoltaïques.	**V***
Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques). *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération* ***qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation**** ; - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*	
Les antennes-relais.	**V**
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs et les groupes de garages	**V***
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs, ainsi que les groupes de garages sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) : - *de ne pas être visibles depuis l'espace public ;* - *de ne pas entraver la visibilité et la sécurité routière ;* - *qu'il n'existe qu'une seule sortie sur la voie publique.*	
Les carports.	**V***
Les carports sont autorisés à condition de ne pas être implantés en façade sur l'espace public.	

* Se référer au lexique

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	V*
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) : - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit liée et nécessaire aux occupations et usages du sol autorisées ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.*	
L'aménagement des immeubles existants.	V*
L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.	

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

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.2.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.2.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.2.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.2.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.3.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;

* Se référer au lexique.

- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.3.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

2.3.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.3.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.3 Plantations à réaliser.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

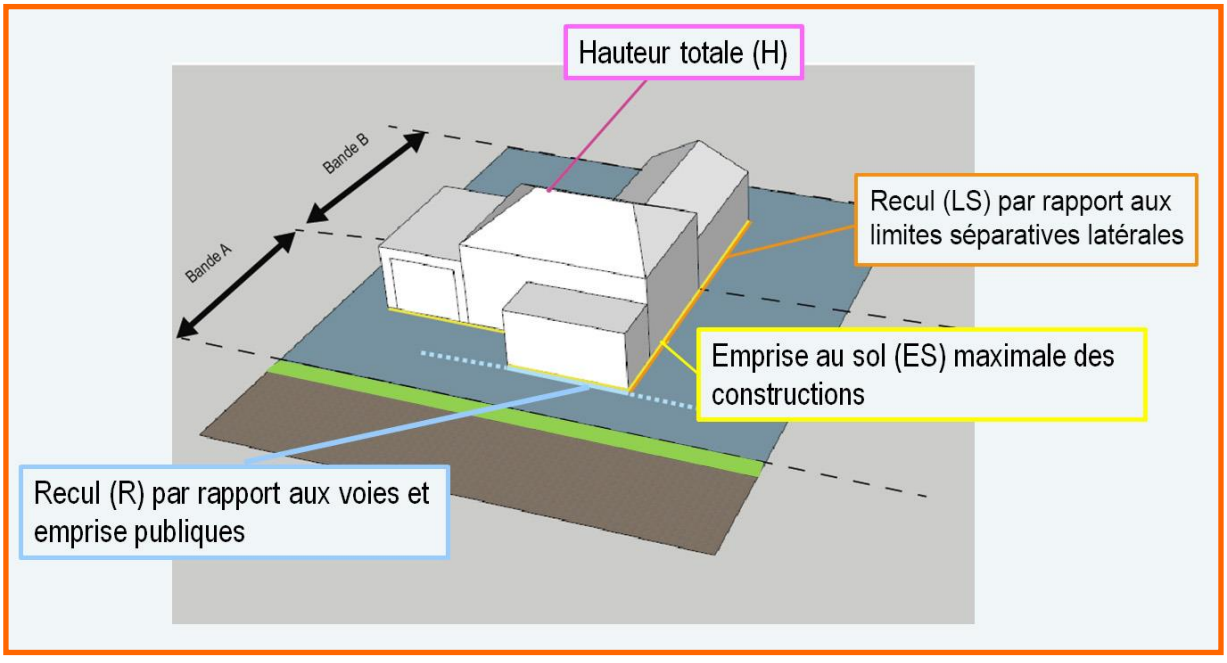
Sans objet.

CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone UE à l'exclusion du secteur UEs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Non règlementé**
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Non règlementé**
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Non règlementé**
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS)	**Non règlementé**
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

CARACTERISTIQUES	Secteur UEs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux articles 1 « Usages, affectations des sols et activités » et 2 « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la présente zone.

Sauf contrainte technique justifiée, les annexes détachées de la construction principale de moins de 20 m² doivent être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale.

Les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² peuvent s'implanter librement.

4.2.2 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.4 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

<u>En secteur UEs :</u>

Les dispositions du SPR s'appliquent (Voir pièce n° 5.1.5)

<u>Dans la zone UE dans sa globalité, à l'exclusion du secteur UEs :</u>

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser la qualité architecturale, présenter une harmonie des volumes et des matériaux, s'intégrer avec le paysage environnant et les constructions existantes de qualité éventuellement présentes dans leur pourtour immédiat.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

5.1.2.1 Façades

Les façades* devront s'intégrer avec le paysage environnant et les constructions existantes de qualité éventuellement présentes dans leur pourtour immédiat.

* Se référer au lexique.

5.1.2.2 Toitures

Tous les aspects de matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, dans la mesure où leur bonne tenue est assurée dans le temps. Les teintes vives et brillantes sont interdites.

5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

Une cohérence doit être perceptible entre les clôtures et les constructions principales auxquelles elles se raccordent. Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales variées est imposé.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Les règles relatives aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

5.3.1 BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes et dépendances des constructions principales devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale.

5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

5.3.2.1 Panneaux solaires

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent être autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

Les éoliennes de moins de 12 m sont autorisées pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. **Leur intégration paysagère doit être assurée.**

5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.3.2.4 Pompes à chaleur

* Se référer au lexique

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisées sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

<u>En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :</u>

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …).

<u>En cas de projet d'extension ou de changement de destination :</u>

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

6.2 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.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Le coefficient minimal d'espace de pleine terre* est fixé à 10% du terrain d'assiette du projet.

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

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

---

* Se référer au lexique.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement végétal : par exemple arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de moyenne tige pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de haute-tige pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées endogènes, privilégiant les espèces dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 6 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur le terrain d'assiette du projet*, à condition de recevoir un traitement paysager et/ou architectural adéquat.

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

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation doit être aménagée au contact de la voie publique, pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectonique permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectonique commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers. Elle doit être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc.…) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

L'aire de présentation des déchets doit être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies à l'article 1 « Usages, affectations des sols et activités ».

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Le nombre de stationnements obtenu en appliquant les dispositions de l'article 7.4 doit être arrondi à l'entier supérieur.

7.2 Normes de stationnement

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.3.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans les cas de changement de destination, d'extension ou de déplacement d'activités existantes, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé suivant les surfaces nouvelles.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

7.3 Normes de stationnement appliquées aux destinations / sous-destinations

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, sauf contraintes techniques particulières à justifier, il est exigé 1 place par logement.

2 - Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.

3 - Pour les établissements d'enseignement, 2 places de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes.

4 - Pour les salles de spectacles, 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil.

5 - Pour les constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.4 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.

7.5 Normes de stationnement des vélos

7.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

* Se référer au lexique.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés 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. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur le terrain d'assiette du projet* 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 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

7.5.2 NORMES DE STATIONNEMENT

Pour toute opération de plus de 5 logements (groupe d'habitations ou immeuble), ainsi que pour toute salle de spectacles, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos correspondant aux besoins de l'opération est obligatoire. Pour les autres constructions ou installations, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos, correspondant aux besoins de ces constructions ou installations, est recommandée.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et **compléter dans la mesure du possible le maillage du réseau viaire environnant.**

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

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

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

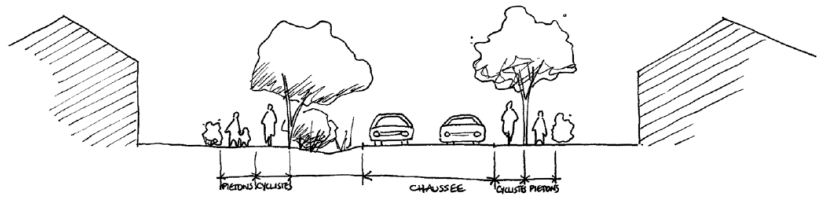
- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant un terrain d'assiette de projet d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m², l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

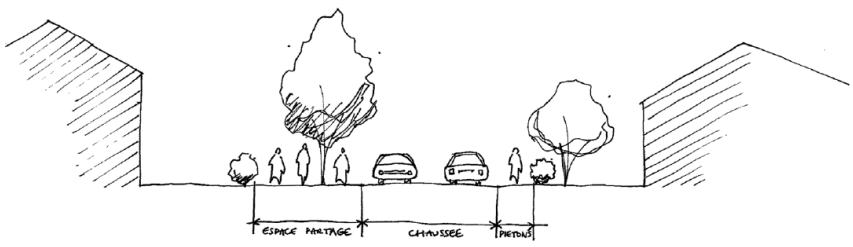
9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Les liaisons douces figurant au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Schémas de principe :



Intégration des modes de circulations douces en site propre.



Intégration des modes de circulations douces en site partagé.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.

- **Eaux usées domestiques :**
  - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
  - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.1 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 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 être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie avec l'accord du gestionnaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
LF = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
LS = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul par rapport aux voies et emprises publiques.

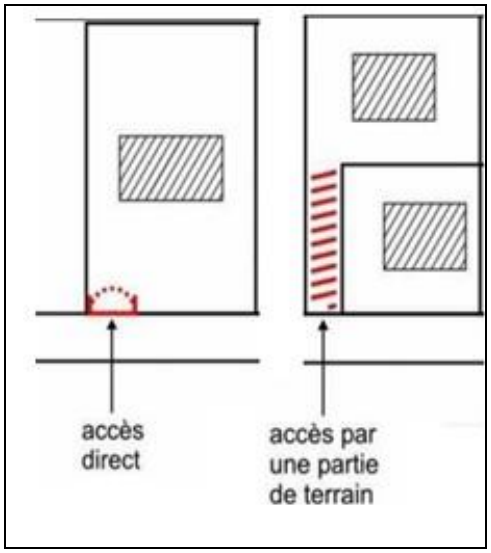
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

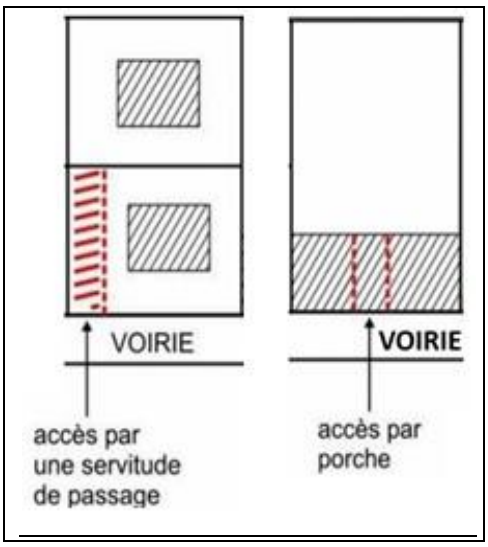
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

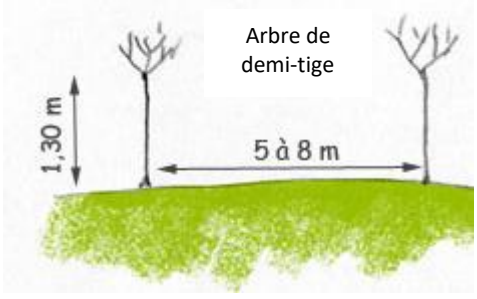
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

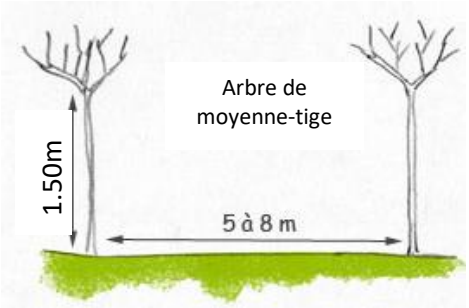
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

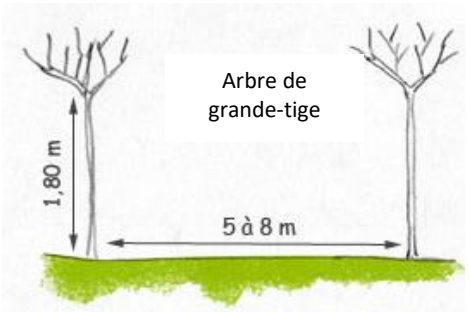
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

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

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.

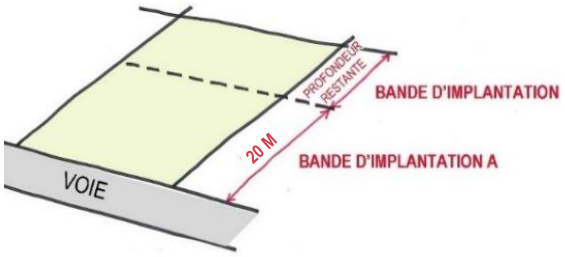
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :

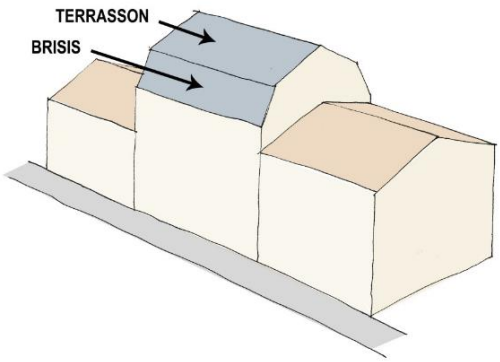
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

Bordure :

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

Brisis :

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :

Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :

Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

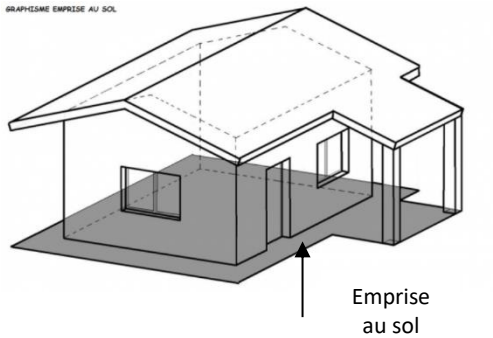
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

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

Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

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

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

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.
Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

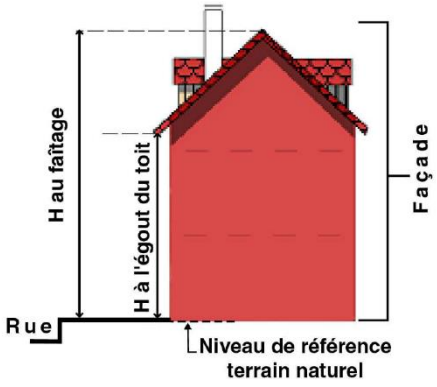
- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

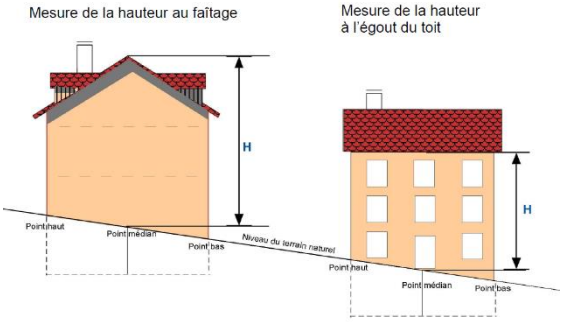
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.



* Se référer au lexique.



Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

* Se référer au lexique.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

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

* Se référer au lexique.

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

* Se référer au lexique.

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

* Se référer au lexique.

Voies ou emprises publiques :
Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.
Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique*, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés* et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

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

* Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la

			sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes
de la Rochefoucauld
Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.5

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE Ugv

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

REGLEMENT | ZONE Ugv

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 2 : Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 10
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 12

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **13**

Article 4 : Volumétrie des constructions 15
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 19
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 24
Article 7 : Stationnement des véhicules 27

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **29**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 30
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 30
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 31

Lexique **33**

Abréviations principales 33
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 34

Liste des essences recommandées **48**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques.**

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE Ugv

Caractère dominant de la zone Ugv

La **zone Ugv** englobe les secteurs dédiés aux terrains familiaux et aux résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone Ugv

La zone Ugv a vocation à accueillir les gens du voyage, dont certains sont déjà semi-sédentarisés sur le territoire.

En termes de bâti, la zone Ugv vise la pérenisation du mode de vie des intéressés, marqué par la mobilité. Par conséquent, a contrario d'autres zones urbaines dédiées à l'habitat, la zone Ugv ne recherche pas la densité. Elle permet surtout une utilisation des terrains compatible avec le mode de vie des gens du voyage - impliquant notamment l'usage de résidences mobiles à vocation d'habitat permanent -, et s'accompagne de quelques possibilités de construction. L'intégration paysagère des aménagements est par ailleurs assurée.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Toutefois, toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz.

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. »

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		
Destination	**Habitat**	
Sous-destinations	Logement	**V***
	Les constructions ou installations à destination de logement sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *que leur nombre soit limité à deux par unité foncière ;* - *que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m².* *Les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc.).*	
	Hébergement	**X**
Destination	**Commerce et activité de service**	
	Artisanat et commerce de détail	**X**

Sous-destinations	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils bénéficient d'un traitement spécifique permettant d'assurer leur intégration paysagère. La solution retenue, qui peut être un accompagnement végétal, doit être déterminée en accord avec le service instructeur référent.	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
Sous-destinations	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	X
	Entrepôt	X

	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.		X
Le stationnement isolé de caravanes.		V*
Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane soit (dispositions cumulatives) : - *non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et/ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration ;* - *en présence d'un système d'assainissement collectif, raccordée audit système, conformément à la réglementation en vigueur ;* - *en l'absence de système d'assainissement collectif, raccordée à un système d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.*		
Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.		V*
L'aménagement de terrains familiaux pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisés à condition que les résidences mobiles soient (dispositions cumulatives) : - *non visibles depuis l'espace public et / ou stationnées à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et/ou accompagnées d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration ;* - *en présence d'un système d'assainissement collectif, raccordées audit système, conformément à la réglementation en vigueur ;* - *en l'absence de système d'assainissement collectif, raccordées à un système d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.*		
Les terrains de camping et de caravaning.		X
Les parcs résidentiels de loisir.		X

Les résidences démontables ou transportables.	**V***
Les résidences démontables ou transportables sont autorisées à condition qu'elles soient (dispositions cumulatives) : - *non visibles depuis l'espace public et / ou stationnées à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et/ou accompagnées d'un traitement paysager assurant leur bonne intégration ;* - *en présence d'un système d'assainissement collectif, raccordées audit système, conformément à la réglementation en vigueur ;* - *en l'absence de système d'assainissement collectif, raccordées à un système d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.*	
L'installation de containers et / ou shelters*.	**X**
L'ouverture et l'exploitation de carrières.	**X**
Les dépôts de toute nature.	**X**
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	**X**
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	**X**
Les panneaux photovoltaïques.	**V***
Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques). *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération **qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation*** ;* - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*	
Les antennes-relais.	**V**
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs.	**V***
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) : - *de ne pas être visibles depuis l'espace public ;* - *de ne pas entraver la visibilité et la sécurité routière ;* - *qu'il n'existe qu'une seule sortie sur la voie publique.*	

* Se référer au lexique

Les groupes de garages.	**X**
Les carports.	**X**
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	**V***
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) : - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit liée aux occupations et usages du sol autorisées ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.*	
L'aménagement des immeubles existants.	**V***
L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.	

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

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.2.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.2.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.2.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.2.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.3.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;
- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

* Se référer au lexique.

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.3.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

2.3.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.3.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.3 Plantations à réaliser.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

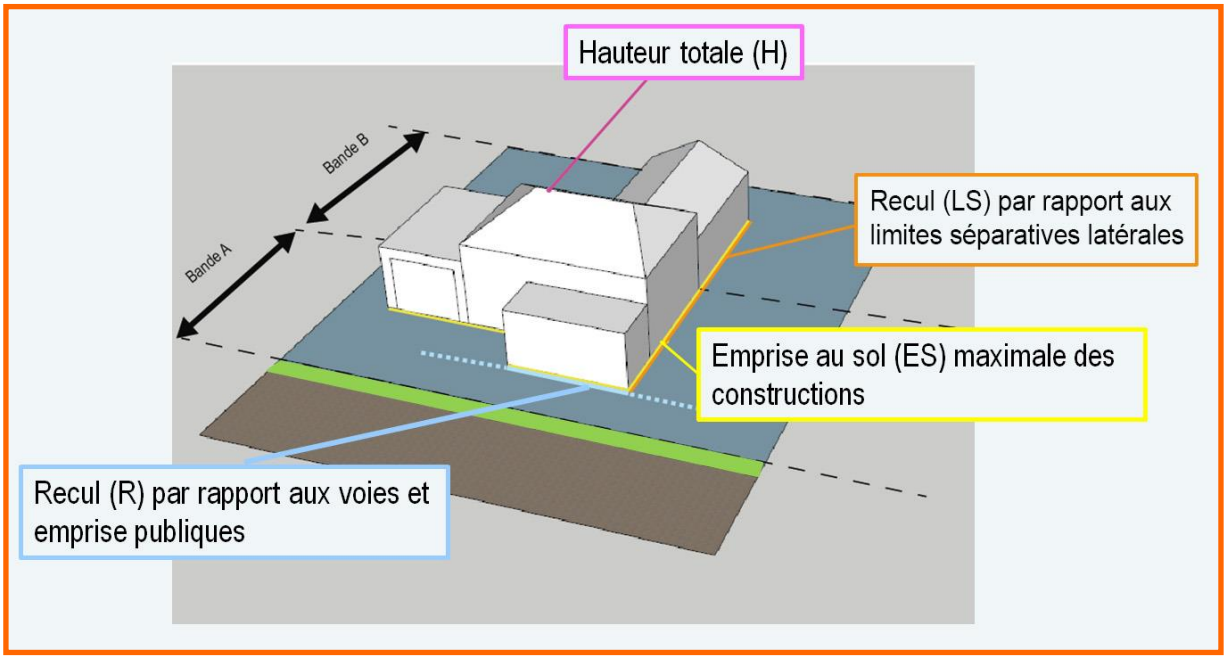
Non réglementé.

CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone Ugv	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Pour les constructions à vocation d'habitat,** ES inférieure ou à égale à 200 m²	
	Pour les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail, ES inférieure ou à égale à 150 m²	
	Pour tous secteurs, l'emprise au sol maximale des panneaux photovoltaïques autorisés dans le cadre de l'auto-consommation est de 20 m² par unité foncière, **considérés par rapport à la date d'approbation du PLUi.**	
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Pour toutes destinations,** HE est limitée à 7 m et HF est limitée à 10 m	
	Toutefois, une dérogation peut être accordée lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs HE et HF indiquées ci-avant : la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante. Cette dérogation ne s'applique pas aux constructions à vocation d'entrepôt qui sont tenues au respect des règles générales.	
	De plus, pour toute construction neuve, la côte des rez-de-chaussée doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Bande A** (20 m mesurés depuis l'alignement)	**Constructions neuves, installations, aménagements** - La façade de la construction principale* doit s'implanter dans une bande 0 à 10 m comptés par rapport à l'alignement de la voie*. **0 m ≤ R ≤ 10 m** - Si les 2 constructions principales adjacentes sont implantées à plus de 10 m de l'alignement de la voie, la façade de la construction principale* peut s'implanter : ○ soit dans une bande 0 à 10 m comptés par rapport à l'alignement de la voie, ○ soit avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement de la voie. **0 m ≤ R ≤ 10 m ou R = Retrait de la construction adjacente la plus proche de l'alignement**
	Bande B (Au-delà de 20m mesurés depuis l'alignement)	**Les constructions principales sont autorisées dans la bande B à condition qu'une construction principale soit déjà érigée dans la bande A. Leur implantation par rapport à l'alignement n'est pas réglementée.**

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone Ugv
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Extensions** Les extensions des constructions existantes doivent : -soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ; -soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante* à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS)	**Constructions neuves, installations, aménagements** La construction doit être implantée, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit en retrait d'une ou des deux limite(s) séparative(s) latérale(s), en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à la / au(x) limite(s) considérée(s). **LS = 0 m ou LS ≥ 3 m** Dans tous les cas de figure, le positionnement par rapport à la limite de fond de terrain est libre.
	Extensions : Les extensions des constructions existantes* doivent : - soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ; - soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 PISCINES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux articles 1 « Usages, affectations des sols et activités » et 2 « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la présente zone.

Sauf contrainte technique justifiée, les annexes détachées de la construction principale de moins de 20 m² (abris de jardin…) doivent être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale.

Les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² peuvent s'implanter librement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins des piscines qui doivent, **sauf impossibilité technique justifiée,** être implantés à au moins 3 m de l'alignement de l'emprise publique, ou de la limite qui s'y substitue.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 4,50 m à l'égout de toit ou acrotère. Toutefois, les annexes isolées de plus de 3,00 m de hauteur doivent respecter un recul de 2,00 m par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de terrain).

4.2.2 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles édictées le cas échéant au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications… pour lesquelles une bonne intégration paysagère est demandée.

4.2.3 IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- pour des raisons de sécurité et de visibilité. Dans ce cas, les constructions neuves, les installations, les aménagements et les extensions pourront être interdites ou soumises à des prescriptions spécifiques par le service instructeur compétent.

4.2.4 HAUTEURS DIFFERENTES

A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur HE et / ou HF applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence est celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

4.2.5 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « protection patrimoniale » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin…) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.6 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

Les constructions à vocation d'habitat doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de référence et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Toutefois, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

5.1.2.1 Volumes

Les volumes proposés doivent être simples.

5.1.2.2 Façades

Les façades* doivent présenter l'aspect de la pierre du pays ou être enduites. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local et en harmonie avec l'existant proche.

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

L'enduit blanc est interdit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés.

5.1.2.3 Toitures

Pour les toitures en pente :

- la couverture des toitures doit présenter l'aspect des tuiles courbes de terre cuite fortement arrondies, de teintes naturelles ton mêlé.

  Les tuiles noires sont interdites.

  Des dérogations à ces règles sont autorisées dans le cadre de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde. Les toitures ardoise ou plates existantes doivent être préservées.
- la pente de toit doit respecter une inclinaison comprise entre 20 et 35%, exceptions faites :
  - des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
  - des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.
- les débords de toits au pignon et en façade sont à privilégier.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition que les teintes employées soient sombres et mates.

Les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être situées de préférence dans l'axe des percements des étages inférieurs.

Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, hormis :

- dans le cadre d'extensions de constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLUi et qui ne seraient pas implantées conformément à cette disposition ;
- si la route de desserte de la construction est courbe ;
- dans le cadre d'une exposition particulière par rapport au sud.

Les toitures à quatre pans sont autorisées :

- soit en présence d'un faîtage,
- soit dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Les toitures à plus de quatre pans sont interdites sauf dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Pour les constructions ou installations en plusieurs volumes, les toitures se limitent à quatre pans par volume.

* Se référer au lexique.

5.1.2.4 Menuiseries

Les volets battants sont à privilégier et lorsqu'ils sont doublés d'un volet roulant, le caisson de ce dernier ne doit pas être visible.

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, les portes d'entrée, portails et portes de garages doivent présenter un aspect bois peint ou métal laqué ;

Les teintes des menuiseries et volets sont proches de celles de l'habitat traditionnel. Les teintes vives et réfléchissantes sont interdites.

Le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

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

5.2.1 DISPOSITIFS DE CLOTURE EXISTANTS

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre doivent, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

5.2.2 NOUVEAUX DISPOSITIFS DE CLOTURE

5.2.2.1 A l'alignement des voies et des espaces publics

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur plein, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales ;
- soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80 m.

Les portails peuvent être pleins ou ajourés. Au-delà de 1,50 m de hauteur, et dans la limite d'une hauteur de 2 m maximum, ils doivent présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Les portes, portillons ou portails doivent présenter un aspect bois à lames pleines peintes ou en ferronnerie traditionnelle ou ajourée.

5.2.2.2 En limites séparatives

La clôture doit être constituée :

- soit d'un muret d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, et surmonté ou non d'un dispositif (grillage, bois ou métal), d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale d'1,80 m.

5.2.2.3 Dans tous les cas

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existant sur l'une des parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, la nouvelle clôture doit reprendre l'aspect et les proportions de la clôture ancienne de référence.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

5.3.1 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

5.3.1.1 Bâtiments annexes de plus de 20 m² et dépendances

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

5.3.1.2 Bâtiments annexes de moins de 20 m²

Les façades d'aspect bois et les toitures en bacs acier sont autorisées. Dans ce dernier cas, l'emploi d'une teinte s'approchant de la tuile naturelle ou d'une teinte sombre et mate est à privilégier. Les abris aspect métallique ou plastique ou d'aspect précaire* sont en revanche interdits.

5.3.1.3 Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat. La véranda reprendra le vocabulaire de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

La teinte blanc vif est interdite.

5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

5.3.2.1 Panneaux solaires

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent être autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

* Se référer au lexique.

5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

Les éoliennes de moins de 12 m sont autorisées pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. **Leur intégration paysagère doit être assurée.**

5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.3.2.4 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisées sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

<u>En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :</u>

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …).

<u>En cas de projet d'extension ou de changement de destination :</u>

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

6.2 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.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Le coefficient minimal d'espace de pleine terre* est fixé à 60 % du terrain d'assiette du projet.

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

---

* Se référer au lexique.

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement végétal : par exemple arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de moyenne tige pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de haute-tige pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées endogènes, privilégiant les espèces dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 6 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur le terrain d'assiette du projet*, à condition de recevoir un traitement paysager et/ou architectural adéquat.

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

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation doit être aménagée au contact de la voie publique, pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectonique permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectonique commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers. Elle doit être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc.…) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

L'aire de présentation des déchets doit être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies à l'article 1 « Usages, affectations des sols et activités ».

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Le nombre de stationnements obtenu en appliquant les dispositions de l'article 7.4 doit être arrondi à l'entier supérieur.

7.2 Normes de stationnement

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.3.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans les cas de changement de destination, d'extension ou de déplacement d'activités existantes, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé suivant les surfaces nouvelles.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

7.3 Normes de stationnement appliquées aux destinations / sous-destinations

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

Pour les constructions à usage d'habitation, sauf contraintes techniques particulières à justifier, il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m² de surface de plancher ou plus.

Pour les autres constructions, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.4 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.

7.5 Normes de stationnement des vélos

7.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 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. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur le terrain d'assiette du projet* de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

7.5.2 NORMES DE STATIONNEMENT

La présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos, correspondant aux besoins de ces constructions ou installations, est recommandée.

* Se référer au lexique.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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

- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.

- **Eaux usées domestiques :**
    - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
    - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.2 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 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 être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie avec l'accord du gestionnaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
LF = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
LS = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul par rapport aux voies et emprises publiques.

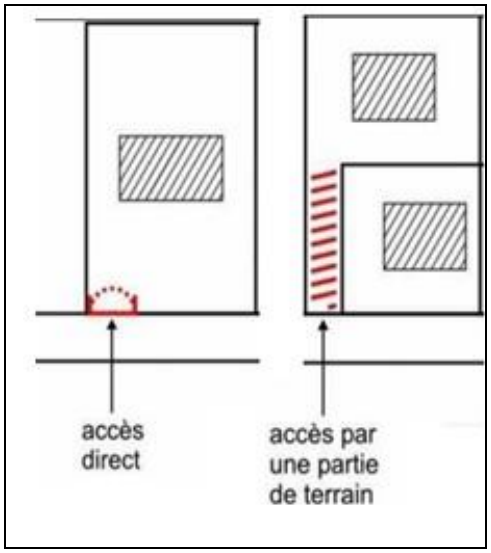
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

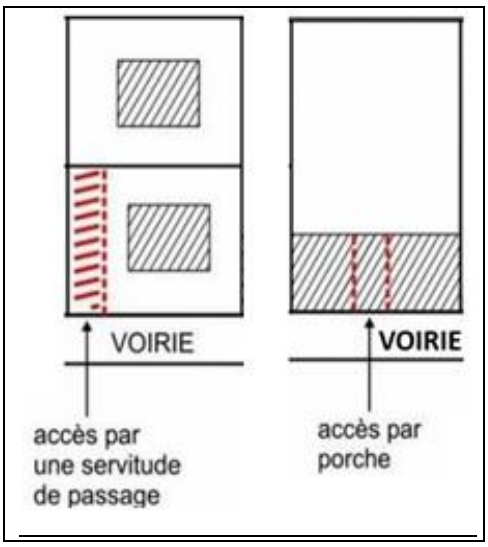
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

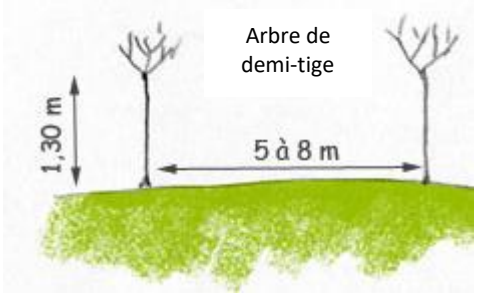
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

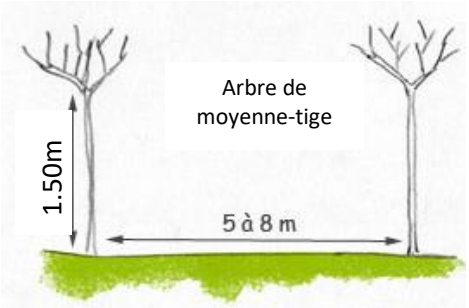
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

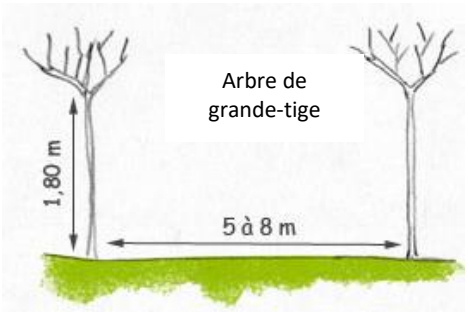
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

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

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

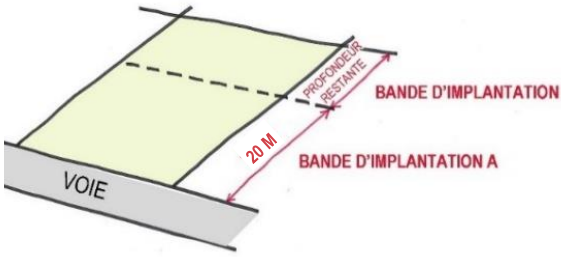
* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :
Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.
Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

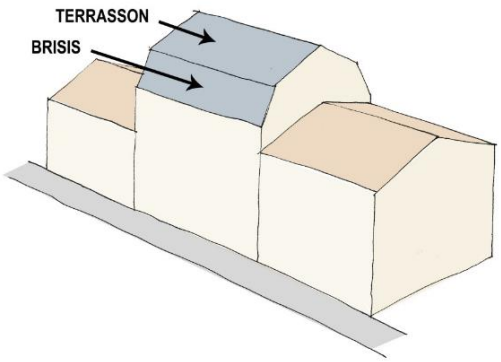
> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

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

Brisis :
Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :
Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :
Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :
Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

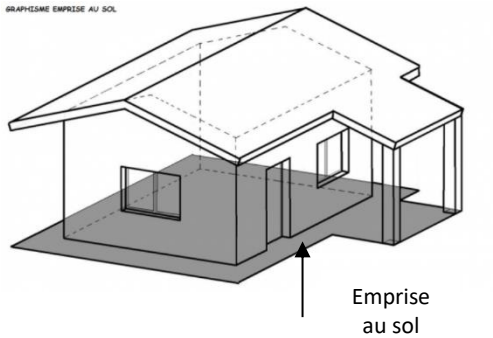
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.
Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).
Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.
Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

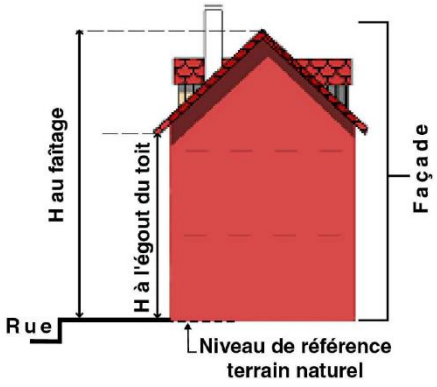
- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

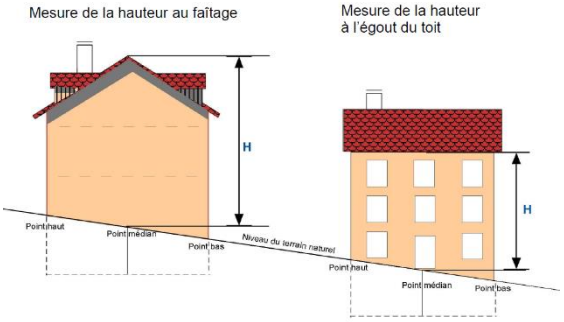
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.



* Se référer au lexique.



Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

* Se référer au lexique.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

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

* Se référer au lexique.

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

* Se référer au lexique.

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

* Se référer au lexique.

Voies ou emprises publiques :
Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.
Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique*, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés* et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

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

* Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la

			sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.6

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE UK

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

REGLEMENT | ZONE UK

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 2 : Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 10
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 12

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **13**

Article 4 : Volumétrie des constructions 15
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 18
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 21
Article 7 : Stationnement des véhicules 23

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **27**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 28
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 28
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 30

Lexique **32**

Abréviations principales 32
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 33

Liste des essences recommandées **47**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques.**

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE UK

Caractère dominant de la zone UK

La **zone UK** englobe les zones d'accueil touristique du territoire, essentiellement composées de campings.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone UK

La zone UK a vocation à permettre le bon fonctionnement et le développement des activités touristiques en place, tout en préservant les caractéristiques naturelles et paysagères des sites au sein desquelles elles sont implantées.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Toutefois, toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz.

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. »

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

<table>
<tr><th colspan="3">DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</th></tr>
<tr><th>Destination</th><th colspan="2">Habitat</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Sous-destinations</td><td>Logement</td><td>V*</td></tr>
<tr><td colspan="2">Les constructions ou installations à destination de logement sont autorisées sous réserve qu'une présence permanente soit nécessaire en période d'ouverture pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations ou constructions implantées dans la zone.

Les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc.).</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>X</td></tr>
</table>

Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *qu'elles soient liées à l'activité de camping ;* - *que leur emprise au sol ne dépasse pas 150 m² ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;* - *que les parkings soient accompagnés d'un aménagement paysager assurant leur bonne intégration.*	
	Restauration	**V***
	Les constructions ou installations à destination de restauration sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *qu'elles soient liées à l'activité de camping ;* - *que leur emprise au sol ne dépasse pas 150 m² ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *que les parkings soient accompagnés d'un aménagement paysager assurant leur bonne intégration.*	
	Commerce de gros	**X**
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hébergement hôtelier et touristique	**V**
	Cinéma	**X**
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V***
	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils bénéficient d'un traitement spécifique permettant d'assurer leur intégration paysagère. La solution retenue, qui peut être un accompagnement végétal, doit être déterminée en accord avec le service instructeur référent.	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	X
Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
Sous-destinations	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.		X
Le stationnement isolé de caravanes.		X
Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.		X
Les terrains de camping et de caravaning.		V
Les parcs résidentiels de loisir.		V
Les résidences démontables ou transportables.		V

L'installation de containers et / ou shelters*.	**X**
L'ouverture et l'exploitation de carrières.	**X**
Les dépôts de toute nature.	**X**
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	**X**
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	**X**
Les panneaux photovoltaïques.	**V***
Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques). *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération* ***qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation**** ; - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*	
Les antennes-relais.	**X**
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs et les groupes de garages	**V***
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs, ainsi que les groupes de garages sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) : - *de ne pas être visibles depuis l'espace public ;* - *de ne pas entraver la visibilité et la sécurité routière ;* - *qu'il n'existe qu'une seule sortie sur la voie publique.*	
Les carports.	**X**

* Se référer au lexique

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	V*
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) : - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit liée aux occupations et usages du sol autorisées ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.*	
L'aménagement des immeubles existants.	V*
L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.	

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

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.2.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.2.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.2.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.2.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.3.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;

* Se référer au lexique.

- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.3.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

2.3.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.3.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.3 Plantations à réaliser.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

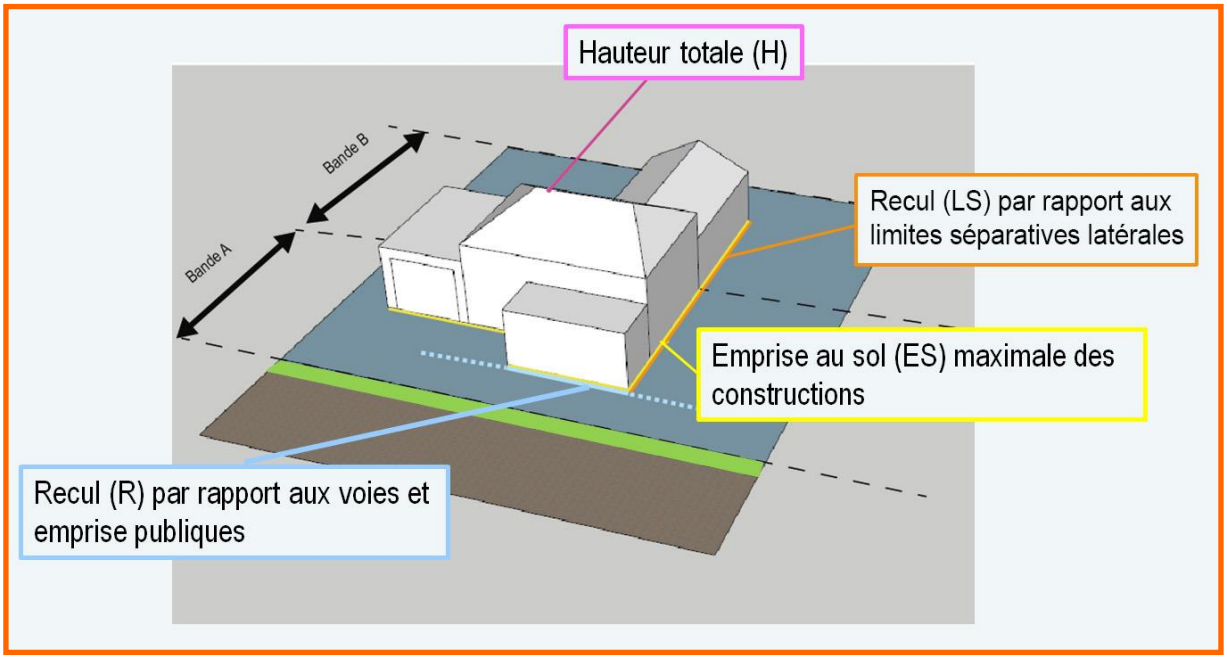
Non réglementé.

CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone UK
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Pour les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail et pour celles à destination de restauration,** ES inférieure ou à égale à 150 m²
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Pour toute construction,** HE est limitée à 6 m.
	Toutefois, une dérogation peut être accordée lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs HE et HF indiquées ci-avant : la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.
	De plus, pour toute construction neuve, la côte des rez-de-chaussée doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Constructions neuves, installations, aménagements** Toute construction ou installation doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie. **3 m ≤ R**
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Extensions** Les extensions des constructions existantes doivent : -soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ; -soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante* à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS)	**Constructions neuves, installations, aménagements** Toute construction ou installation doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, incluant les limites de fond de terrain. **3 m ≤ LS**
	Extensions : Les extensions des constructions existantes* doivent : - soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ; - soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

* Se référer au lexique.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 PISCINES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux articles 1 « Usages, affectations des sols et activités » et 2 « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la présente zone.

Les bassins des piscines ne peuvent être implantés à moins de 3 mètres de l'alignement, sauf contrainte technique justifiée.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 4,50 m à l'égout de toit ou acrotère. Toutefois, les annexes isolées de plus de 3,00 m de hauteur doivent respecter un recul de 2,00 m par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de terrain).

4.2.2 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles édictées le cas échéant au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications… pour lesquelles une bonne intégration paysagère est demandée.

4.2.3 IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- pour des raisons de sécurité et de visibilité. Dans ce cas, les constructions neuves, les installations, les aménagements et les extensions pourront être interdites ou soumises à des prescriptions spécifiques par le service instructeur compétent.

4.2.4 HAUTEURS DIFFERENTES

A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur HE et / ou HF applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence est celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

4.2.5 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « protection patrimoniale » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin…) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.6 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

Les constructions et installations doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de référence et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Toutefois, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les extensions doivent respecter la volumétrie et l'aspect des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, continuité des matériaux de finition).

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, …) doit être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Les teintes employées doivent être mates et non vives.

L'enduit blanc est interdit.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés.

Les volumes proposés doivent être simples.

5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

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

5.2.1 DISPOSITIFS DE CLOTURE EXISTANTS

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

5.2.2 NOUVEAUX DISPOSITIFS DE CLOTURE

5.2.2.1 A l'alignement des voies et des espaces publics

La clôture ne peut excéder 1,80 m de haut et doit être perméable, conformément aux dispositions du PPRI.

5.2.2.2 En limites séparatives

La clôture ne peut excéder 1,80 m de haut et doit être perméable, conformément aux dispositions du PPRI.

5.2.2.3 Dans tous les cas

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existant sur l'une des parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, la nouvelle clôture doit reprendre l'aspect et les proportions de la clôture ancienne de référence.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

5.3.1 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

5.3.1.1 Bâtiments annexes de plus de 20 m² et dépendances

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

5.3.1.2 Bâtiments annexes de moins de 20 m²

Les façades d'aspect bois et les toitures en bacs acier sont autorisées. Dans ce dernier cas, l'emploi d'une teinte s'approchant de la tuile naturelle ou d'une teinte sombre et mate est à privilégier. Les abris aspect métallique ou plastique ou d'aspect précaire* sont en revanche interdits.

* Se référer au lexique.

5.3.1.3 Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat. La véranda reprendra le vocabulaire de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

La teinte blanc vif est interdite.

5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

5.3.2.1 Panneaux solaires

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent être autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

Les éoliennes de moins de 12 m sont autorisées pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. **Leur intégration paysagère doit être assurée.**

5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.3.2.4 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisées sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

* Se référer au lexique

En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …).

En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

* Se référer au lexique.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

6.2 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.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement végétal : par exemple arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées endogènes, privilégiant les espèces dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 6 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

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

L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectonique permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectonique commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers. Elle doit être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc.…) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

L'aire de présentation des déchets doit être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies à l'article 1 « Usages, affectations des sols et activités ».

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Le nombre de stationnements obtenu en appliquant les dispositions de l'article 7.4 doit être arrondi à l'entier supérieur.

7.2 Normes de stationnement

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.3.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans les cas de changement de destination, d'extension ou de déplacement d'activités existantes, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé suivant les surfaces nouvelles.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

7.3 Normes de stationnement appliquées aux destinations / sous-destinations

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, il est exigé 2 places par logement.

2 - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, les terrains de camping et de caravaning, il est exigé 1 place par emplacement de tente ou de caravane ou par unité d'hébergement.

3 - Pour les autres constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.4 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.

* Se référer au lexique.

7.5 Normes de stationnement des vélos

7.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 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. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur le terrain d'assiette du projet* 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 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

7.5.2 NORMES DE STATIONNEMENT

La présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos, correspondant aux besoins des constructions ou installations, est obligatoire.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération envisagée, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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

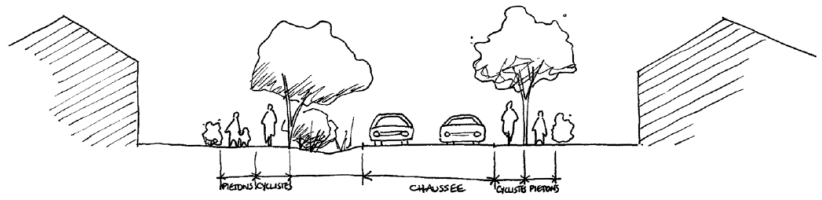
- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant un terrain d'assiette de projet d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m², l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

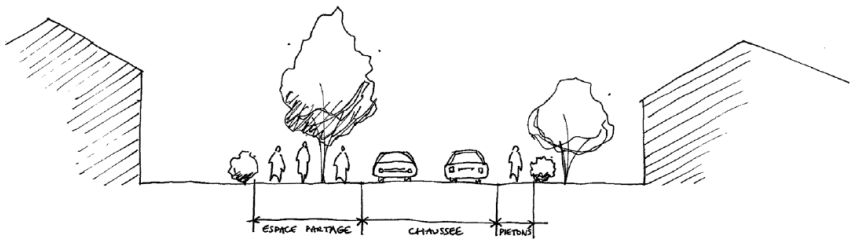
9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Les liaisons douces figurant au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Schémas de principe :



Intégration des modes de circulations douces en site propre.



Intégration des modes de circulations douces en site partagé.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.

- **Eaux usées domestiques :**
    - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
    - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.1 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 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 être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie avec l'accord du gestionnaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
LF = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
LS = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul par rapport aux voies et emprises publiques.

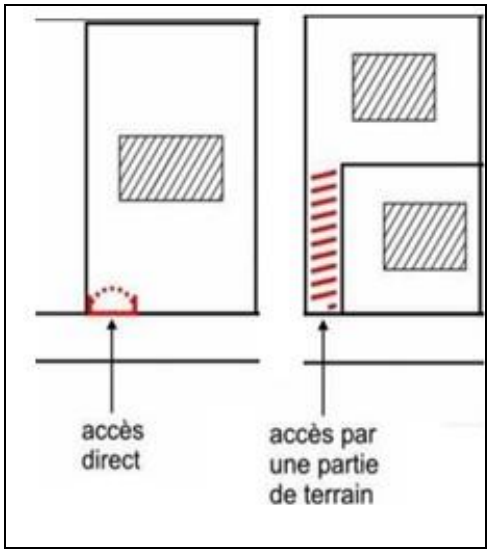
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

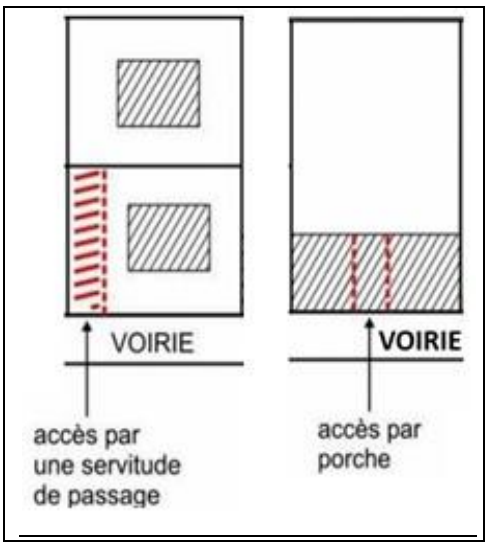
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

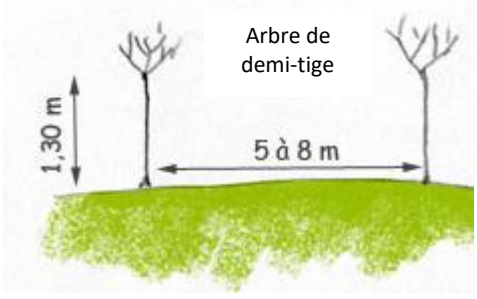
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

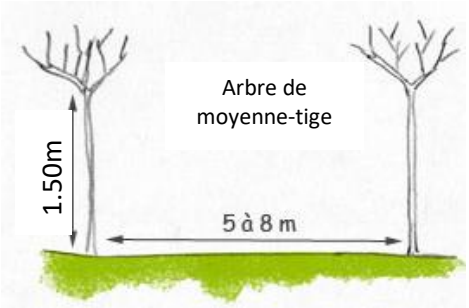
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

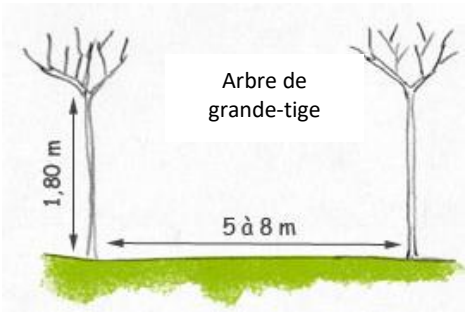
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

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

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.

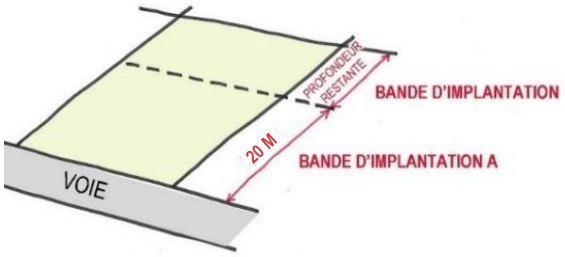
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :

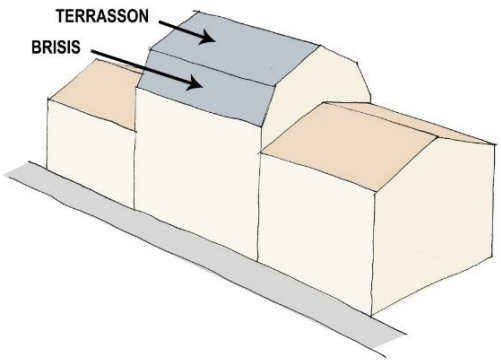
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

Bordure :

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

Brisis :

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :

Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :

Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

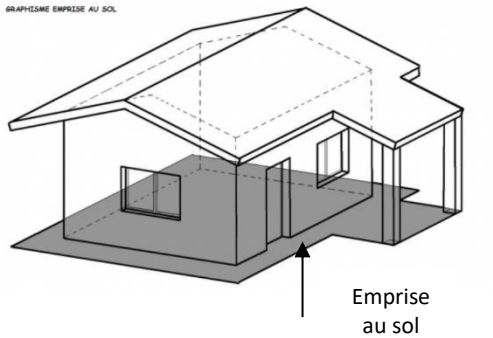
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.
Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).
Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.
Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

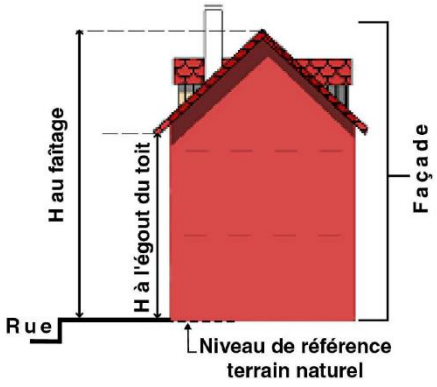
- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

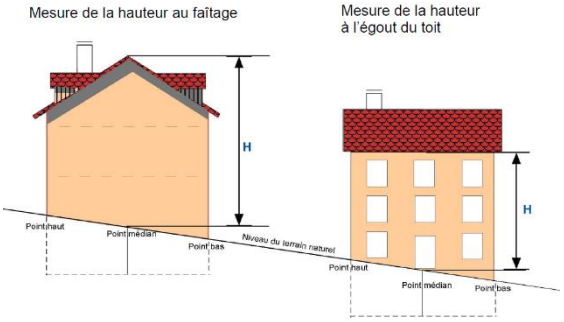
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.



* Se référer au lexique.



Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

* Se référer au lexique.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

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

* Se référer au lexique.

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

* Se référer au lexique.

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

* Se référer au lexique.

Voies ou emprises publiques :
Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.
Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique*, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés* et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

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

* Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la

			sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.7

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE UX

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

REGLEMENT | ZONE UX

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 2 : Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 13
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 15

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **17**

Article 4 : Volumétrie des constructions 19
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 24
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 30
Article 7 : Stationnement des véhicules 33

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **36**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 37
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 38
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 39

Lexique **41**

Abréviations principales 41
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 42

Liste des essences recommandées **56**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques.**

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE UX

Caractère dominant de la zone UX

La **zone UX** est destinée à accueillir des activités principalement industrielles et artisanales. Elle inclut un **secteur UXs** soumis au Règlement d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP).

La zone UX comprend :

- un **secteur UXc** : secteur destiné aux commerces et activités associées ;
- **un secteur UXcs :** secteur destiné aux commerces et activités associées, soumis au Règlement d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP) ;
- **un secteur UXa :** secteur urbain dédié à une aire de services,
- **un secteur UXf :** secteur urbain destiné aux activités et au stockage du matériel des forains.

La zone UX constitue une zone urbaine dans laquelle les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone UX

La zone UX est destinée à recevoir des activités économiques diversifiées ainsi que les équipements nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (logements de fonction).

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Toutefois, toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz.

Les dispositions du SPR s'appliquent aux secteurs UXs et UXcs (Cf. plan et règlement annexés au PLUi).

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. »

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

<table>
<tr><th colspan="6">DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</th></tr>
<tr><th>Destination</th><th>Habitat</th><th>UX et UXs</th><th>UXc et UXcs</th><th>UXa</th><th>Uxf</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Sous-destinations</td><td>Logement</td><td>V*</td><td>X</td><td>V*</td><td>V*</td></tr>
<tr><td colspan="5">Les nouvelles constructions ou installations à destination de logement sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :
- qu'une présence permanente soit nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations ou constructions implantées dans la zone ;
- qu'elles soient édifiées dans le volume du bâtiment dont elles permettent d'assurer la surveillance ou accolées à celui-ci ;
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 135 m².
Les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc.).</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table>

Destination	Commerce et activité de service	UX et UXs	UXc et UXcs	UXa	Uxf
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V*
	Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;* - *que les parkings soient accompagnés d'un aménagement paysager assurant leur bonne intégration.*				
	Restauration	X	V*	V*	X
	Les constructions ou installations à destination de restauration sont autorisées, à condition de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.				
	Commerce de gros	V*	X	X	X
	Les constructions ou installations à destination de commerce de gros sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;* - *que les parkings soient accompagnés d'un aménagement paysager assurant leur bonne intégration.*				
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*	X
	Les constructions ou installations à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;* - *que les parkings soient accompagnés d'un aménagement paysager assurant leur bonne intégration.*				

	Hébergement hôtelier et touristique	X	V*	V*	X
	Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage.				
	Cinéma	X	X	X	X
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**	**UX et UXs**	**UXc et UXcs**	**UXa**	**Uxf**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*
	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils bénéficient d'un traitement spécifique permettant d'assurer leur intégration paysagère. La solution retenue, qui peut être un accompagnement végétal, doit être déterminée en accord avec le service instructeur référent.				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Equipements sportifs.	V*	X	X	X
	Les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic etc.) pour le voisinage.				
	Autres équipements recevant du public.	X	X	X	X

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**UX et UXs**	**UXc et UXcs**	**UXa**	**Uxf**
Sous-destinations	Exploitation agricole	V*	X	X	X
	Les constructions, installations à destination d'exploitation agricole sont interdites. *L'extension des constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sont autorisées (dispositions cumulatives) :* - *dans le cadre de mise aux normes sans limite de surface ;* - *dans la mesure où leur emprise au sol ne dépasse pas 50m² et sous réserve de ne pas compromettre le bon fonctionnement de la zone.* *En plus des dispositions mentionnées ci-dessus, les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc.).*				
	Exploitation forestière	V*	X	X	X
	Les constructions, installations ou extension à destination d'exploitation forestière sont autorisées à condition de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage. *En plus des dispositions mentionnées ci-dessus, les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc.).*				
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	**UX et UXs**	**UXc et UXcs**	**UXa**	**Uxf**
Sous-destinations	Industrie	V*	X	X	X
	Les constructions ou installations à destination d'industrie sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.*				
	Entrepôt	V*	X	X	V*
	Les constructions ou installations à destination d'entrepôt sont autorisées à condition de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.				
	Bureau	V	X	V	V

	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		**UX et UXs**	**UXc et UXcs**	**UXa**	**Uxf**
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.		X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes.		V*	X	X	V*

<u>En zone UX et secteur UXs</u>, le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition (dispositions cumulatives) :

- *qu'une présence permanente soit nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations ou constructions implantées dans la zone ;*
- *que la caravane soit située dans un rayon de 50 m par rapport à une habitation ;*
- *qu'elle soit non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et / ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration ;*
- *que le nombre de caravanes soit limité à deux par unité foncière ;*
- *que les résidences mobiles soient raccordées au système d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur ;*
- *que la surface sur laquelle sont implantées les caravanes soit limitée à 75 m² par caravane.*

<u>En secteur UXf</u>, le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que ces dernières soient non visibles depuis l'espace public et/ou stationnées à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et/ou accompagnées d'un traitement paysager assurant leur bonne intégration.

Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.	X	X	X	X
Les terrains de camping et de caravaning.	X	X	X	X
Les parcs résidentiels de loisir.	X	X	X	X
Les résidences démontables ou transportables.	V*	V*	X	V*

Les résidences démontables ou transportables sont autorisées dans le cas où elles permettent le logement temporaire pendant une phase de travaux ou suite à un sinistre majeur.

L'installation de containers et / ou shelters.	V*	X	X	V*

<u>En zone Ux et secteur UXs :</u>

L'installation de containers et / ou shelters est autorisée à condition (dispositions cumulatives) :

- *qu'une présence permanente soit nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations ou constructions implantées dans la zone ;*
- *que les containers et / ou shelters soient situés dans un rayon de 50 m par rapport à une habitation ;*
- *qu'ils soient non visibles depuis l'espace public et / ou stationnés à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et / ou accompagnés d'un traitement paysager assurant leur bonne intégration ;*
- *que le nombre de containers et / ou shelters soit limité à deux par unité foncière ;*
- *que les containers et / ou shelters soient raccordés au système d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur ;*
- *que la surface sur laquelle sont implantés les containers et / ou shelters soit limitée à 75 m² par container et / ou shelter.*

<u>En secteur UXf</u>, l'installation de containers et / ou shelters est autorisée à condition (dispositions cumulatives) :

- *qu'ils soient non visibles depuis l'espace public et / ou stationnés à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et / ou accompagnés d'un traitement paysager assurant leur bonne intégration ;*
- *que les containers et / ou shelters soient raccordés au système d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur.*

L'ouverture et l'exploitation de carrières.	X	X	X	X
Les installations de stockage, de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) et les dépôts	V*	X	V*	V*

Les installations de stockage, de traitement des déchets de toute nature et les dépôts sont autorisées à condition :

- soit d'être liées à une activité autorisée dans la zone ;
- soit de constituer des dispositifs de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

Dans tous les cas, elles devront (dispositions cumulatives) :

- être non visibles depuis l'espace public et accompagnées d'un traitement paysager de qualité ;
- ne pas porter atteinte à la qualité des sols.

Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	X	X	X	X
Les éoliennes de plus de 12 mètres	X	X	X	X

Les panneaux photovoltaïques.	V*	V*	V*	V*
Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques). *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération **qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation*** ;* - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*				
Les antennes relais	V	V	V	V
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs.	V*	X	X	V*
<u>En zone UX, secteurs UXs et UXf :</u> *Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) :* - *de ne pas être visibles depuis l'espace public ;* - *de ne pas entraver la visibilité et la sécurité routière ;* - *qu'il n'existe qu'une seule sortie sur la voie publique.*				
Les groupes de garages et les carports.	X	X	X	V*
<u>En zone UXf :</u> *Les groupes de garages et carports sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) :* - *de ne pas être implantés en façade sur l'espace public ;* - *de ne pas entraver la visibilité et la sécurité routière ;* - *qu'il n'existe qu'une seule sortie sur la voie publique.*				
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	V*	V*	V*	V*
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) : - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit liée aux activités autorisées ;* - *soit liée aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol.*				

* Se référer au lexique

L'aménagement des immeubles existants.	V*	V*	V*	V*
L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ou avec les destinations et sous-destinations autorisées dans les différents secteurs.				

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

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.2.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.2.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.2.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.2.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.3.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;
- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.3.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

* Se référer au lexique.

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

2.3.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.3.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.3 Plantations à réaliser.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

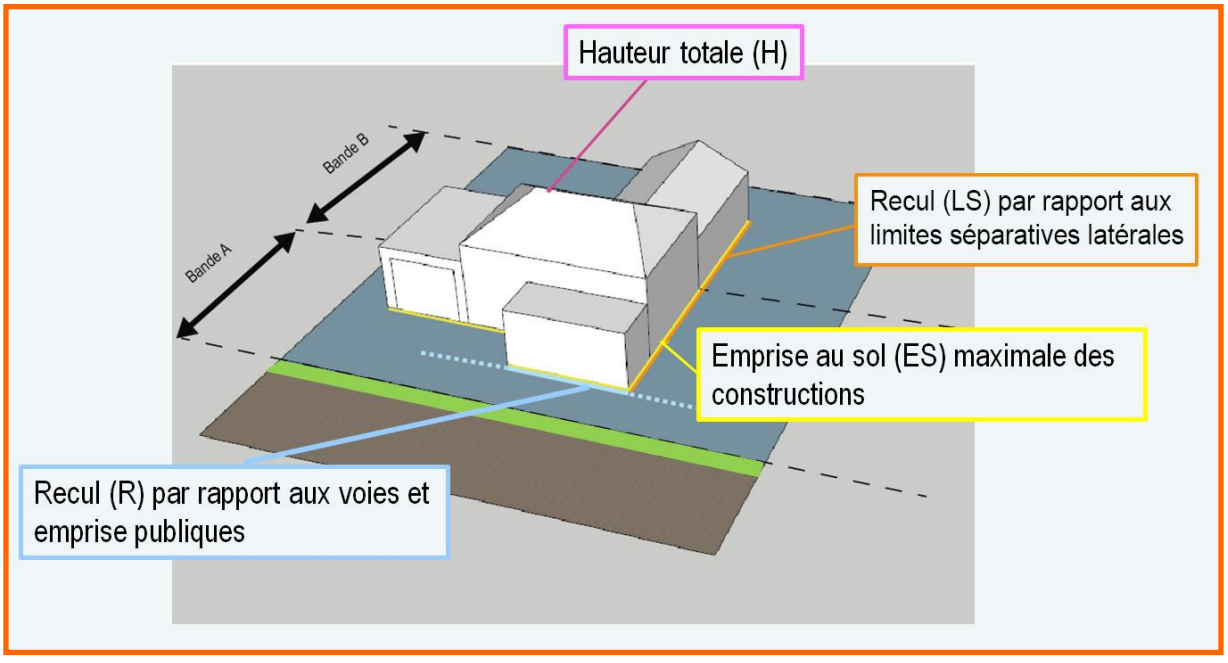
Non réglementé.

CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception des secteurs UXs et UXcs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Pour les créations de constructions à usage d'habitat autorisées dans la zone,** la surface de plancher est limitée à 162 m². **De plus, en cas d'extension :** - lorsque la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLUi ("la surface de plancher initiale") est inférieure ou égale à 50 m², la surface de l'extension peut être poussée jusqu'à 80% de la surface de plancher initiale. - lorsque la surface de plancher de la construction à la date d'entrée en vigueur du PLUi est comprise entre 50 m² et 90 m², la surface de plancher est limitée à 50 % de la surface initiale. - lorsque la surface de plancher de la construction à la date d'entrée en vigueur du PLUi est comprise entre 90 m² et 135 m², la surface de plancher est limitée à 20% de la surface initiale. - lorsque la surface de plancher de la construction à la date d'entrée en vigueur du PLUi est supérieure à 135 m², la surface de plancher après extension est limitée à 162 m² ou à 10% de plus que la surface de plancher initiale. Les extensions peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois, à condition que le cumul des extensions respecte les seuils maximaux établis.
	Pour tous secteurs, l'emprise au sol maximale des panneaux photovoltaïques autorisés dans le cadre de l'auto-consommation est de 20 m² par unité foncière, **considérés par rapport à la date d'approbation du PLUi.**
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Dans tous les secteurs, excepté le secteur UXa, pour toute construction,** à l'exception des constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et des constructions à vocation d'habitat, HE et HF sont limitées à 12 m.
	Dans tous les secteurs, excepté le secteur UXa, **pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique,** HE et HF sont limitées à 15 m.
	Dans tous les secteurs, excepté le secteur UXa, **pour les constructions à vocation d'habitat,** HE est limitée à 7 m et HF est limitée à 9 m.
	Toutefois, une dérogation peut être accordée lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs HE et HF indiquées ci-avant : la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception des secteurs UXs et UXcs
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**En secteur UXa,** les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de services liée à la RN141 et à l'infrastructure elle-même (exploitation, gestion de la route) pourront déroger aux précédentes règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.
	De plus, dans tous les secteurs, pour toute construction neuve, la côte des rez-de-chaussée doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Constructions neuves, installations, aménagements** La façade de la construction principale* doit s'implanter à une distance minimale de 5 m comptés par rapport à l'alignement de la voie*. **5 m ≤ R** **De plus,** la façade de la construction principale* doit s'implanter à une distance minimale de : - 35 m comptés par rapport à l'axe de la RN 141 ; - 10 m comptés par rapport à l'alignement de la RD 941.
	Extensions Les extensions des constructions existantes doivent : - soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ; - soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante* à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS)	La construction principale* doit être implantée à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales (incluant les limites de fond de terrain). **LS = 0 m ou LS ≥ 3 m** La construction principale* doit être implantée à l'alignement ou avec un retrait minimal de H/2 par rapport aux limites séparatives latérales (incluant les limites de fond de terrain), sans pouvoir être inférieur à 3 m. **LS = 0 m ou LS ≥ H/2 avec un minimum de 3 m**
	Extensions : Les extensions des constructions existantes* doivent : - soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ; - soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

* Se référer au lexique.

CARACTERISTIQUES	Secteurs UXs et UXcs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles édictées le cas échéant au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications… pour lesquelles une bonne intégration paysagère est demandée.

4.2.2 IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- pour des raisons de sécurité et de visibilité. Dans ce cas, les constructions neuves, les installations, les aménagements et les extensions pourront être interdites ou soumises à des prescriptions spécifiques par le service instructeur compétent.

4.2.4 HAUTEURS DIFFERENTES

A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur HE et / ou HF applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence est celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

4.2.5 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « protection patrimoniale » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin…) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.6 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

<u>En secteurs UXs et UXcs :</u>

Les dispositions des SPR s'appliquent (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)

<u>Dans la zone UX dans sa globalité, à l'exclusion des secteurs UXs et UXcs :</u>

Les constructions nouvelles doivent présenter une architecture contemporaine de qualité.

Dans le but d'améliorer l'impact paysager de l'édifice et d'en animer les façades, la différenciation en plusieurs volumes – par exemple suivant les différentes fonctions du bâtiment – est souhaitable dans le cas d'un volume bâti important.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

5.1.2.1 Volumes

Les volumes proposés doivent être simples.

Lorsque le bâtiment est conçu en plusieurs volumes, ceux-ci doivent être de préférence réalisés avec des matériaux d'aspect différents.

5.1.2.2 Façades

Pour tous secteurs, à l'exception du secteur UXa :

Pour l'habitat :

Les façades∗ doivent présenter :

- soit l'aspect de la pierre du pays ou être enduites de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local ;
- soit un aspect mat et sombre ;
- soit un aspect bois.

Pour les autres constructions autorisées :

Les façades doivent respecter les dispositions relatives à l'habitat, en évitant les matériaux d'aspect précaire*. Le bardage métallique de couleur grise sera privilégié.

Les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise ne doivent pas couvrir plus de 15% de chaque façade. Les teintes employées doivent être mates et non vives.

Pour toutes les destinations :

L'enduit blanc est interdit.

Les éléments de façade d'aspect bois, verre, métal, pierre ou composite sont autorisés, sous réserve d'une bonne tenue dans le temps.

Dans le secteur UXa :

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de services liée à la RN141 et à l'infrastructure elle-même (exploitation, gestion de la route) pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.

5.1.2.3 Toitures

Pour tous secteurs, à l'exception du secteur UXa :

Pour l'habitat :

- Pour les toitures en pente :
    - la couverture des toitures doit présenter soit l'aspect des tuiles courbes de terre cuite fortement arrondies, de teintes naturelles ton mêlé, soit être sombres et mates.

      Les tuiles noires sont interdites.

      Des dérogations à ces règles sont autorisées dans le cadre de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde. Les toitures ardoise ou plates existantes doivent être préservées.
    - la pente de toit doit respecter une inclinaison comprise entre 20 et 35%, exceptions faites :
        - des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
        - des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.
- Pour les toitures-terrasses, les teintes employées doivent être sombres et mates.

∗ Se référer au lexique.

Pour les autres constructions autorisées :

La couverture peut :

- soit se conformer aux dispositions applicables aux constructions à vocation d'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire*.

La pente de toit ne doit pas excéder 35%, exceptions faites :

- des brisis ;
- des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.

Pour toutes les destinations :

Les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être situées de préférence dans l'axe des percements des étages inférieurs.

Les toitures à quatre pans sont autorisées :

- soit en présence d'un faîtage,
- soit dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Les toitures à plus de quatre pans sont interdites sauf dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Pour les constructions ou installations en plusieurs volumes, les toitures se limitent à quatre pans par volume.

Les toitures devront être en cohérence entre elles et avec l'ensemble de la construction.

Les teintes blanches et les teintes vives sont proscrites.

Dans le secteur UXa :

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de services liée à la RN141 et à l'infrastructure elle-même (exploitation, gestion de la route) pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.

5.1.2.4 Menuiseries

Pour toutes constructions, l'emploi de volets roulants est autorisé sous réserve que le coffre soit intégré au volume de la construction et invisible sur façade.

Les couleurs des menuiseries doivent être en cohérence entre elles et avec l'ensemble de la construction (façade, éléments architecturaux divers, etc.).

Les portes de grande taille doivent être composées en harmonie avec le traitement de la façade.

5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

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

5.2.1 DISPOSITIFS DE CLOTURE EXISTANTS

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre doivent, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

5.2.2 NOUVEAUX DISPOSITIFS DE CLOTURE

5.2.2.1 A l'alignement des voies et des espaces publics

Pour tous secteurs, à l'exception du secteur UXa :

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur plein, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m ;
- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, ou d'une grille ouvragée. L'ensemble ne peut excéder 2 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales.
- soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales.

Dans le secteur UXa :

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de services liée à la RN141 et à l'infrastructure elle-même (exploitation, gestion de la route) pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.

5.2.2.2 En limites séparatives

Pour tous secteurs, à l'exception du secteur UXa :

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur plein, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m ;
- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille ouvragée ou d'un grillage. L'ensemble ne peut excéder 2 m de hauteur.
- soit d'une grille ou d'un grillage, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales.

Dans le secteur UXa :

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de services liée à la RN141 et à l'infrastructure elle-même (exploitation, gestion de la route) pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.

5.2.2.3 Dans tous les cas

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.
Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en fonction de la nature de l'activité notamment pour des raisons de sécurité justifiées ou diminuées pour des raisons de sécurité routière.

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existant sur l'une des parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, la nouvelle clôture doit reprendre l'aspect et les proportions de la clôture ancienne de référence.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

5.3.1 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

5.3.1.1 Bâtiments annexes de plus de 20 m² et dépendances

Pour tous secteurs, à l'exception du secteur UXa, les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Dans le secteur UXa, les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de services liée à la RN141 et à l'infrastructure elle-même (exploitation, gestion de la route) pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.

5.3.1.2 Bâtiments annexes de moins de 20 m²

Pour tous secteurs, à l'exception du secteur UXa les façades d'aspect bois et les toitures en bacs acier sont autorisées. Dans ce dernier cas, l'emploi d'une teinte s'approchant de la tuile naturelle ou d'une teinte sombre et mate est à privilégier. Les abris d'aspect précaire* sont interdits.

Dans le secteur UXa, les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de services liée à la RN141 et à l'infrastructure elle-même (exploitation, gestion de la route) pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.

5.3.1.3 Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat. La véranda reprendra le vocabulaire de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

La teinte blanc vif est interdite.

5.3.1.4 Groupes de garages

S'ils sont implantés à l'alignement de la voie ou de la construction principale, les groupes de garages doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif. Ainsi, les façades des groupes de garages visibles depuis l'espace public ne doivent pas constituer des grands pans aveugles homogènes. Elles doivent accueillir des percements et / ou faire l'objet d'un un traitement spécifique à même d'« animer » l'espace public (système de panneaux à claire voie par exemple).

* Se référer au lexique.

5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

5.3.2.1 Panneaux solaires

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent être autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

Les éoliennes de moins de 12 m sont autorisées pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. **Leur intégration paysagère doit être assurée.**

5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.3.2.4 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisées sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

* Se référer au lexique

En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …).

En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

* Se référer au lexique.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

6.2 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.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Le coefficient minimal d'espace de pleine terre* est fixé à :

- 10% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 2000 m².

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

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement végétal : par exemple arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de moyenne tige pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de haute-tige pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées endogènes, privilégiant les espèces dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 4 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur le terrain d'assiette du projet*, à condition de recevoir un traitement paysager et/ou architectural adéquat.

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

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation doit être aménagée au contact de la voie publique, pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectonique permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectonique commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers. Elle doit être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc.…) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

L'aire de présentation des déchets doit être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies à l'article 1 « Usages, affectations des sols et activités ».

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Le nombre de stationnements obtenu en appliquant les dispositions de l'article 7.4 doit être arrondi à l'entier supérieur.

7.2 Normes de stationnement

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.3.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans les cas de changement de destination, d'extension ou de déplacement d'activités existantes, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé suivant les surfaces nouvelles.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

7.3 Normes de stationnement appliquées aux destinations / sous-destinations

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m² de surface de plancher ou plus.

2 - Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.

3 - Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 2 places par 50 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.

4 - Pour les hébergements hôteliers et touristiques, sauf contraintes techniques particulières à justifier, il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² de surface de plancher entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

5 - Pour les autres constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.4 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.

7.5 Normes de 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 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. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur le terrain d'assiette du projet* 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 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

* Se référer au lexique.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

Aucun accès ne peut être créé le long de la RN141.

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, notamment le long des routes départementales. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

De plus, la desserte de plusieurs terrains issus d'une division parcellaire doit de préférence être assurée par un accès commun. En l'absence d'accès commun, la division parcellaire d'un terrain en vue de la construction ne doit pas aboutir à la création de plus de deux accès donnant sur la voie. Ces accès seront jumelés.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et **compléter dans la mesure du possible le maillage du réseau viaire environnant.**

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

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

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

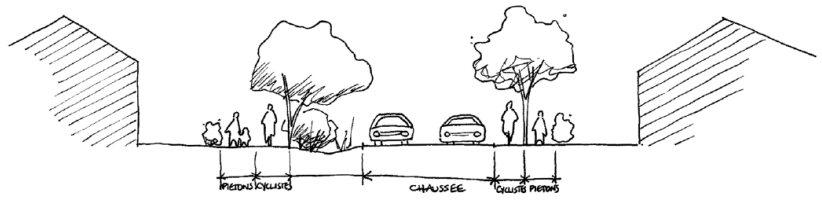
- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant un terrain d'assiette de projet d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m², l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

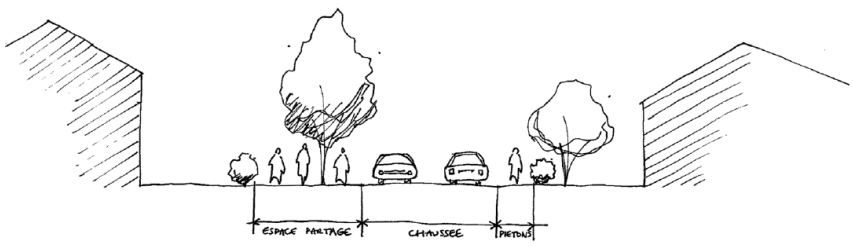
9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Les liaisons douces figurant au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Schémas de principe :



Intégration des modes de circulations douces en site propre.



Intégration des modes de circulations douces en site partagé.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.

- **Eaux usées domestiques :**
  - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
  - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.2 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 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 être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie avec l'accord du gestionnaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
LF = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
LS = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul par rapport aux voies et emprises publiques.

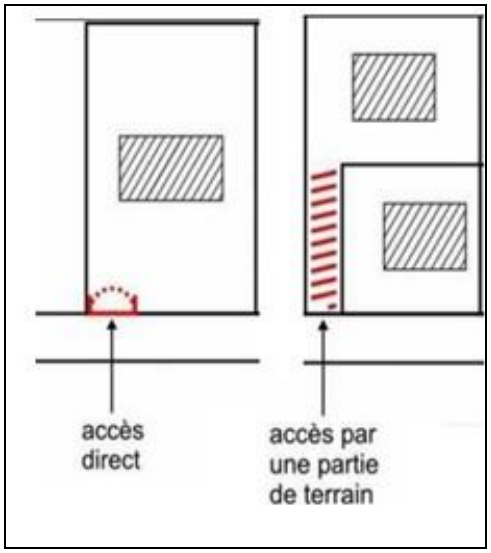
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

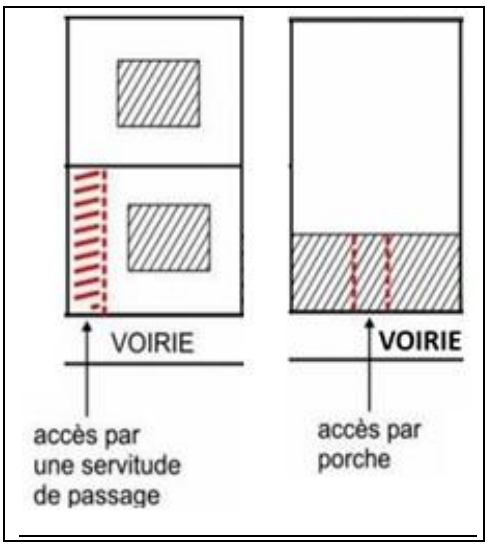
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

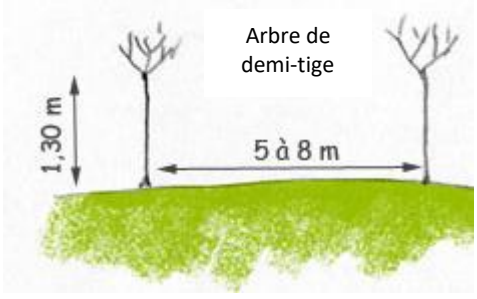
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

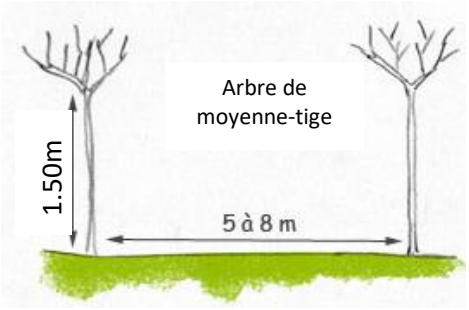
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

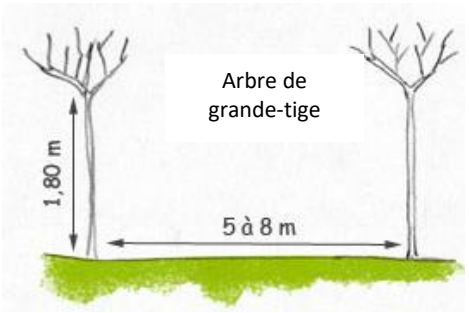
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

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

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

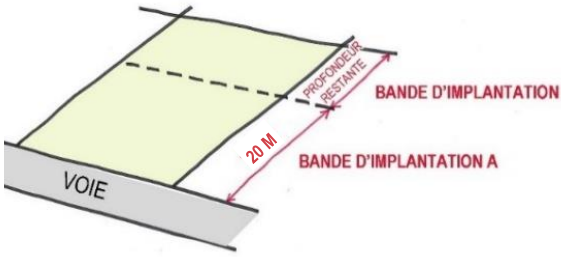
* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :
Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.
Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

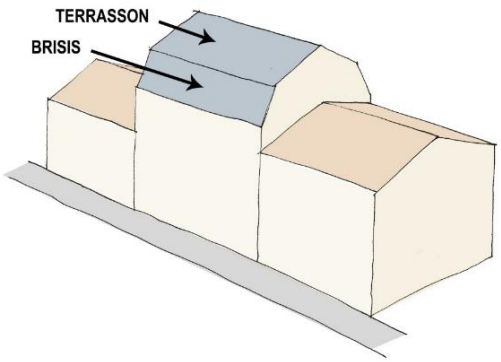
> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

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

Brisis :
Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :
Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :
Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :
Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

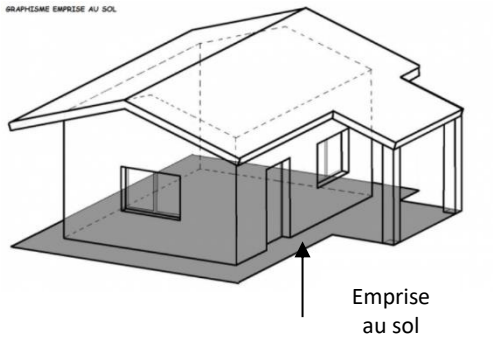
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.
Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).
Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.
Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

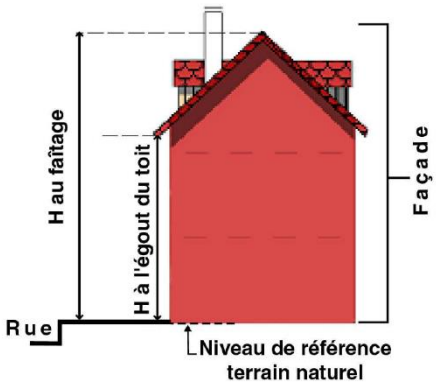
- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

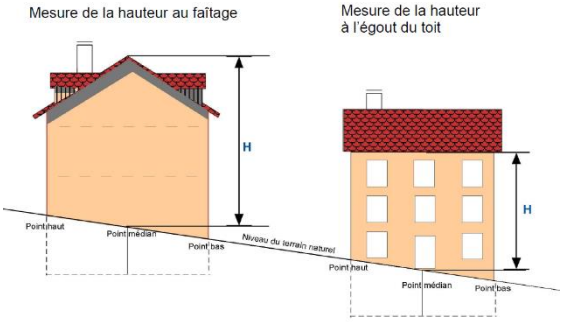
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.



* Se référer au lexique.



Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

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

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

* Se référer au lexique.

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

* Se référer au lexique.

Voies ou emprises publiques :
Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.
Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique*, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés* et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

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

* Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la

			sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes
de la Rochefoucauld
Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.8

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE UMs

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

REGLEMENT | ZONE UMS

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 2 : Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 11
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 13

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **15**

Article 4 : Volumétrie des constructions 17
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 19
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 21
Article 7 : Stationnement des véhicules 23

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **27**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 28
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 29
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 30

Lexique **32**

Abréviations principales 32
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 33

Liste des essences recommandées **47**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques.**

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE UMs

Caractère dominant de la zone UMs

La **zone UMs** correspond aux secteurs compris dans le périmètre de la ZAC « Terrasses de la Tardoire », destinée à requalifier la friche industrielle sous forme d'une opération mixte.

La zone UMs est soumise au Règlement d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone UMs

En termes de bâti, la zone UMs apparaît diversifiée et se déploie du faubourg de la Chabanne à celui de Saint-Florent, couvrant l'ancienne zone d'activité. L'implantation et l'aspect du bâti y sont variés et cette particularité est appelée à demeurer.

En termes de fonctions, la mixité est souhaitée, combinant habitat, activités économiques - dont industrielles -, équipements publics ou d'intérêt collectif, espaces publics.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Toutefois, toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz.

Les dispositions du SPR s'appliquent (Cf. plan et règlement annexés au PLUi).

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. »

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

<table>
<tr><th colspan="3">DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="2">Habitat</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement</td><td>V</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>V</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="2">Commerce et activité de service</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>V*</td></tr>
<tr><td colspan="2">Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :
- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;
- de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les parkings soient accompagnés d'un aménagement assurant leur bonne intégration.</td></tr>
</table>

	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V*
	Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage.	
	Cinéma	V
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils bénéficient d'un traitement spécifique permettant d'assurer leur intégration paysagère. La solution retenue, qui peut être un accompagnement végétal, doit être déterminée en accord avec le service instructeur référent.	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V*
	Les constructions ou installation à destination de salles d'art et de spectacles sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : - *que les parkings soient accompagnés d'un traitement assurant leur bonne intégration;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*	
	Equipements sportifs	V*
	Les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic etc.) pour le voisinage.	
	Autres équipements recevant du public	V

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	
Sous-destinations	Exploitation agricole	**V***

	Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :
	- *qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;*
	- *qu'elles s'inscrivent, par leur implantation et leurs caractéristiques, dans une logique :*
	  ○ *d'intégration dans le paysage ;*
	  ○ *de préservation des milieux d'intérêt écologique et de leurs continuités.*	

	Exploitation forestière	**X**
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'industrie sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.	
	Entrepôt	**V***
	Les constructions ou installations à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) : - *d'être liées à une activité existante,* - *que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m²,* - *de ne pas créer de nuisances sonores, olfactives ou de trafic pour le voisinage,* - *que leur hauteur à l'acrotère ou au faîtage soit limitée à 7 m.*	
	Bureau	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**V**

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.	**X**
Le stationnement isolé de caravanes.	**V***
Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane (dispositions cumulatives) : - *ne constitue pas l'habitat permanent de ses utilisateurs ;* - *soit non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et/ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration.*	
Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.	**X**
Les terrains de camping et de caravaning.	**X**
Les parcs résidentiels de loisir.	**X**
Les résidences démontables ou transportables.	**V***
Les résidences démontables ou transportables sont autorisées dans le cas où elles permettent le logement temporaire pendant une phase de travaux ou suite à un sinistre majeur.	
L'installation de containers et / ou shelters*.	**X**
L'ouverture et l'exploitation de carrières.	**X**
Les dépôts de toute nature.	**X**
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	**X**
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	**X**

Les panneaux photovoltaïques.	**V***
Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques). *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération **qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation*** ;* - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*	
Les antennes-relais.	**V**
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs.	**X**
Les groupes de garages	**V***
Les groupes de garages sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) : - *de ne pas être visibles depuis l'espace public ;* - *de ne pas entraver la visibilité et la sécurité routière ;* - *qu'il n'existe qu'une seule sortie sur la voie publique.*	
Les carports.	**V***
Les carports sont autorisés à condition de ne pas être implantés en façade sur l'espace public.	
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	**V***
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) : - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit liée aux occupations et usages du sol autorisées ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.*	
L'aménagement des immeubles existants.	**V***
L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.	

* Se référer au lexique

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

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.2.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.2.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.2.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.2.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.3.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;
- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.3.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

* Se référer au lexique.

2.3.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.3.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.3 Plantations à réaliser.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

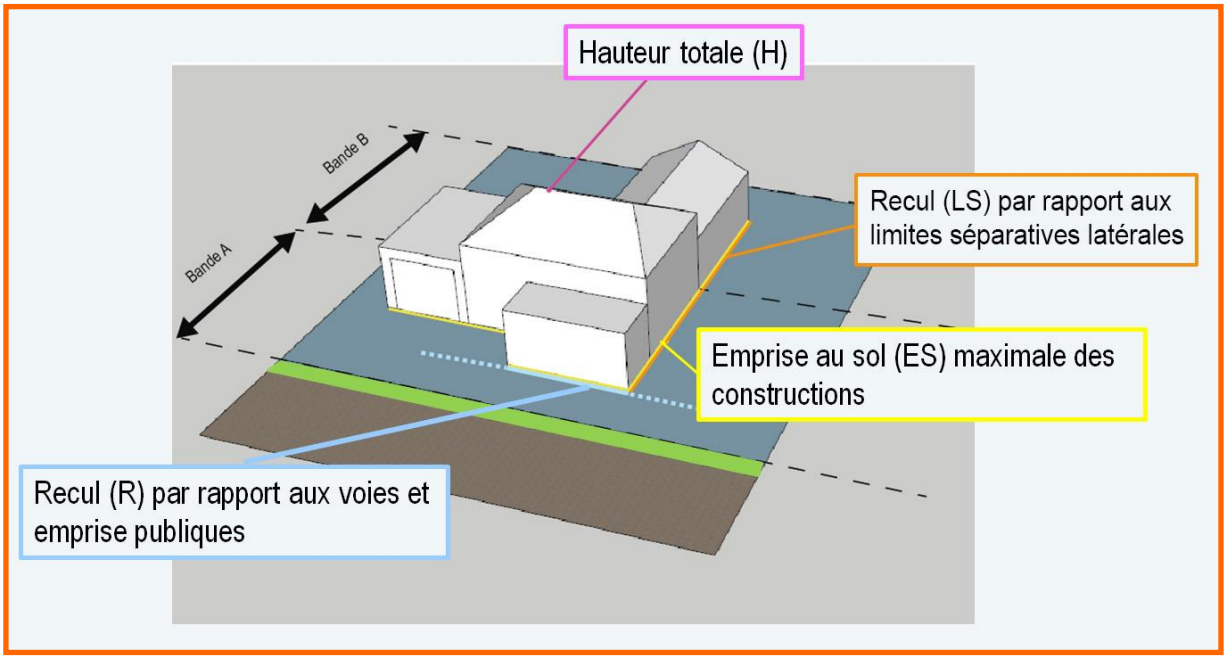
Toute opération de 12 logements / lots destinés au logement, ou plus, doit comporter un pourcentage minimum de 10 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont implantées, avec le souci constant de qualité urbaine, d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain, dans l'objectif de la densification et dans le respect des typologies urbaines attendues sur la ZAC.

CARACTERISTIQUES	Secteur UMs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.2 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

Les dispositions des SPR s'appliquent (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6)

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les volumes proposés doivent être simples.

L'adaptation de la construction au terrain doit épouser au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques doivent être remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

5.2 Caractéristiques architecturales des éléments techniques

5.2.1 PANNEAUX SOLAIRES

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent être autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

5.2.2 EOLIENNES DE MOINS DE 12 M DE HAUT

Les éoliennes de moins de 12 m sont interdites.

5.2.3 OMBRIERES

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.2.4 POMPES A CHALEUR

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.2.5 SUPERSTRUCTURES

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisées sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

<u>En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :</u>

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …).

---

* Se référer au lexique

En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Les règles relatives aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

* Se référer au lexique.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

6.2 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.

6.3 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement végétal : par exemple arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, doivent être constituées d'essences locales. Les haies doivent être formées de plusieurs essences mélangées. Les essences doivent être choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site (voir liste des essences recommandées en annexe).

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées endogènes, privilégiant les espèces dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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.

Sauf contrainte technique à justifier, les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 4 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur le terrain d'assiette du projet*, à condition de recevoir un traitement paysager et/ou architectural adéquat.

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

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation doit être aménagée au contact de la voie publique, pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectonique permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectonique commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers. Elle doit être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc.…) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

L'aire de présentation des déchets doit être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies à l'article 1 « Usages, affectations des sols et activités ».

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Le nombre de stationnements obtenu en appliquant les dispositions de l'article 7.4 doit être arrondi à l'entier supérieur.

7.2 Normes de stationnement

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.3.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans les cas de changement de destination, d'extension ou de déplacement d'activités existantes, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé suivant les surfaces nouvelles.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet* ou à proximité immédiate.

7.3 Normes de stationnement appliquées aux destinations / sous-destinations

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place par logement de moins de 40 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 40 m² de surface de plancher ou plus.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

Pour les autres constructions, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.4 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.

7.5 Normes de stationnement des vélos

7.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 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. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur le terrain d'assiette du projet* 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 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

7.5.2 NORMES DE STATIONNEMENT

Pour toute opération de plus de 5 logements (groupe d'habitations ou immeuble), ainsi que pour toute salle de spectacles, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos correspondant aux besoins de l'opération est obligatoire. Pour les autres constructions ou installations, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos, correspondant aux besoins de ces constructions ou installations, est recommandée.

* Se référer au lexique.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

De plus, la desserte de plusieurs terrains issus d'une division parcellaire doit de préférence être assurée par un accès commun. En l'absence d'accès commun, la division parcellaire d'un terrain en vue de la construction ne doit pas aboutir à la création de plus de deux accès donnant sur la voie. Ces accès seront jumelés.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et **compléter dans la mesure du possible le maillage du réseau viaire environnant.**

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

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

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

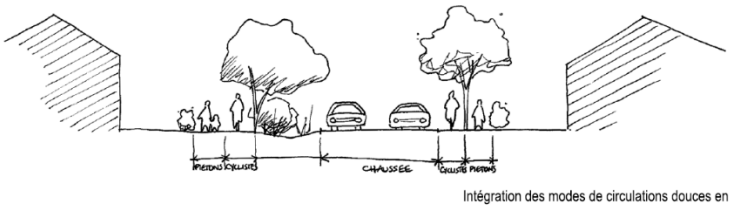
- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant un terrain d'assiette de projet d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m², l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

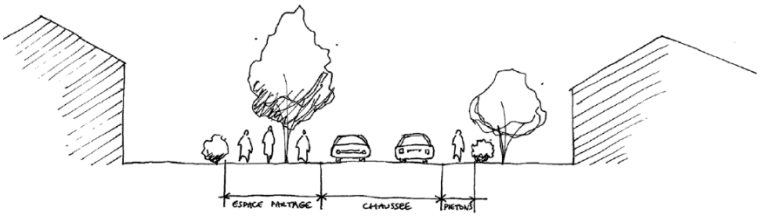
9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Les liaisons douces figurant au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Schémas de principe :



Intégration des modes de circulations douces en site propre.



Intégration des modes de circulations douces en site partagé.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.

- **Eaux usées domestiques :**
  - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
  - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.1 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 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 être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie avec l'accord du gestionnaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
LF = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
LS = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul par rapport aux voies et emprises publiques.

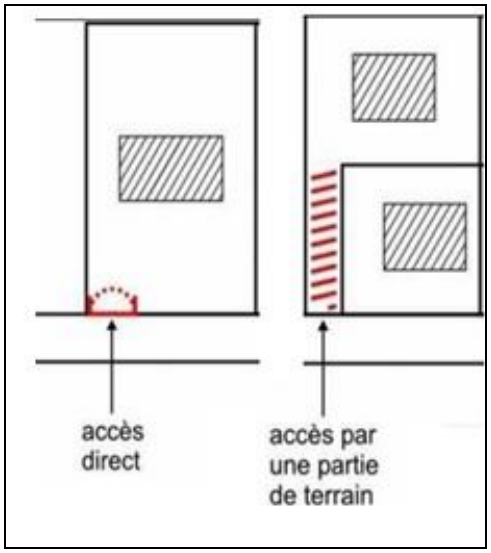
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

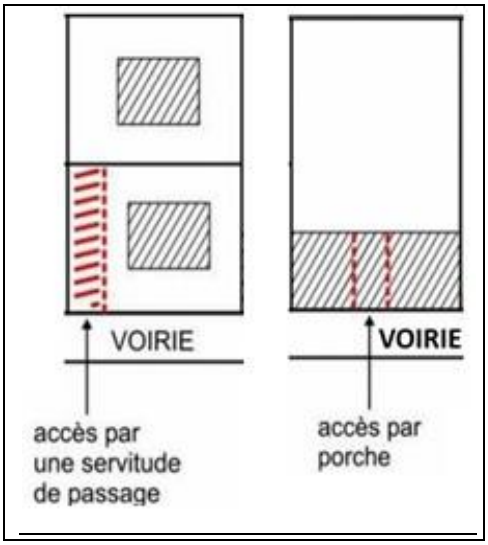
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

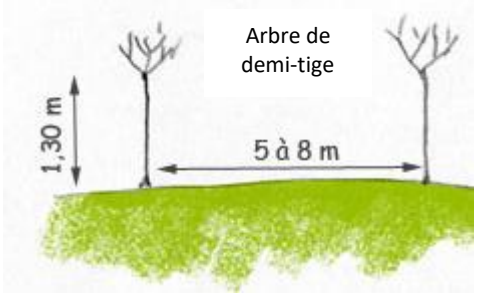
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

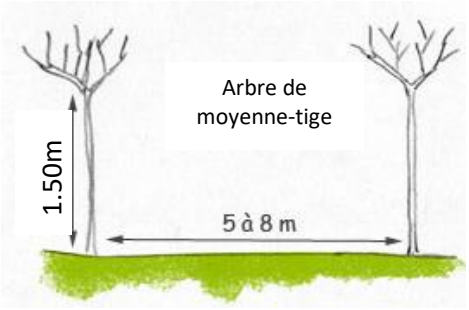
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

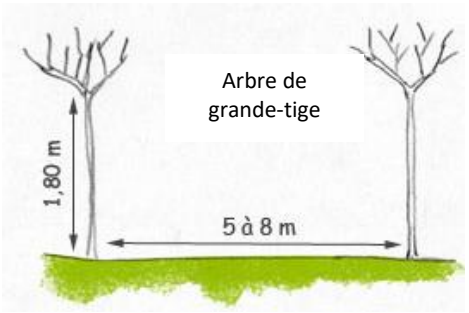
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

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

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

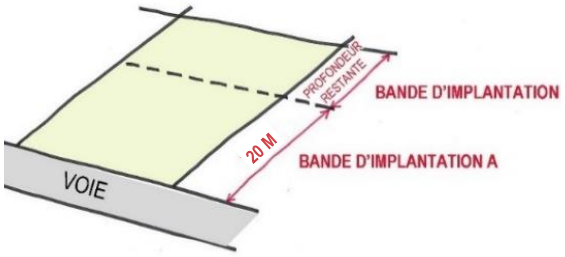
* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :
Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.
Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

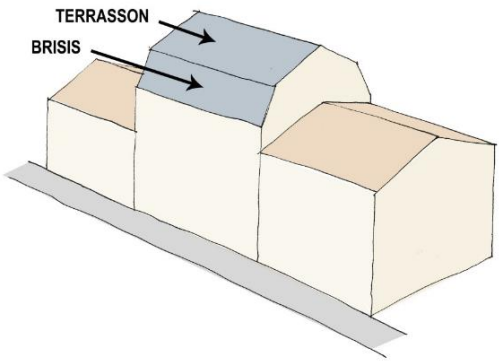
> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

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

Brisis :
Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :
Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :
Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :
Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

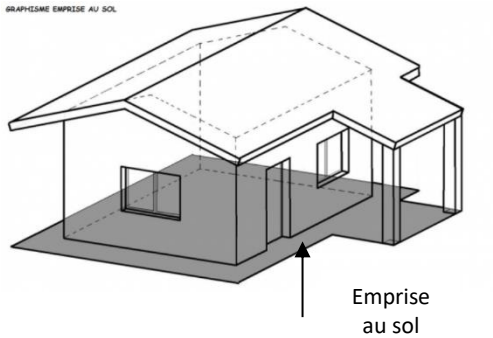
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.
Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).
Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.
Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

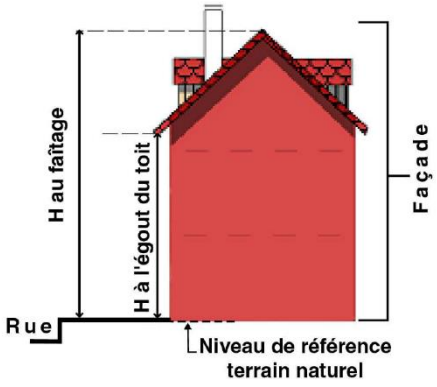
- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

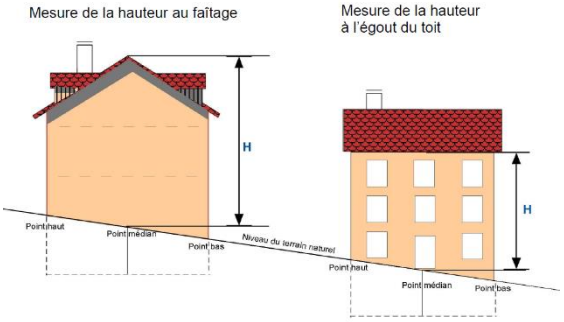
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.



* Se référer au lexique.



Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

* Se référer au lexique.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

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

* Se référer au lexique.

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

* Se référer au lexique.

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

* Se référer au lexique.

Voies ou emprises publiques :
Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.
Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique*, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés* et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

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

* Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la

			sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.9

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE 1AU

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

Société Rivière Environnement

REGLEMENT | ZONE 1AU

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 2 : Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 11
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 14

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **15**

Article 4 : Volumétrie des constructions 17
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 23
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 29
Article 7 : Stationnement des véhicules 32

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **35**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 36
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 36
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 37

Lexique **40**

Abréviations principales 40
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 41

Liste des essences recommandées **55**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques**

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone 1AU

La **zone 1AU** couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appliquent sur les secteurs en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

La zone 1AU comprend quatre secteurs :

- **un secteur 1AUa**, dense et situé près des centre-bourgs ;
- **un secteur 1AUb**, moyennement dense à dense, situé soit en couronne des centre-bourgs, soit au sein des polarités identifiées à l'échelle du territoire intercommunal (polarité de La Rochefoucauld et polarité de Chazelles). Ce secteur inclut un **secteur 1AUbs,** soumis au Règlement d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP).
- **un secteur 1AUc**, pour laquelle la densité n'est pas recherchée, et situé en périphérie des bourgs.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation situés à la périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone 1AU

Les différents secteurs en présence relèvent d'un double objectif : il concerne à la fois la densité et les destinations prévues, même si la vocation programmatique principale de la zone 1AU demeure l'habitat.

Ainsi, plus un secteur a vocation à être dense et multifonctionnel, plus il est enclin à être classé en 1AUa. A l'inverse, moins un secteur a vocation à être dense et multifonctionnel, plus il est destiné à être classé en 1AUc. Le secteur 1AUb couvre pour sa part des cas de figure intermédiaires.

L'ensemble des destinations autorisées le sont sous couvert d'être compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités

Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Toutefois, toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz. Les zones 1AU de « La Gare » à Chazelles, « Princesse et Donvilliers » à La Rochefoucauld-en-Angoumois, « le Bourg » à Marillac-le-Franc, ainsi que « le Bourg Nord » et « le Bourg centre » à Yvrac-et-Malleyrand, sont spécifiquement impactées.

Les dispositions du SPR s'appliquent au secteur 1AUbs (Cf. plan et règlement annexés au PLUi).

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. »

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destination	**Habitat**	**1AUa**	**1AUb** **1AUbs**	**1AUc**
Sous-destinations	Logement	V	V	V
	Hébergement	V	V	V*
	Pour tous secteurs, les constructions ou installations à destination d'hébergement comporteront de préférence un étage en plus du rez-de-chaussée. *De plus, en secteur 1AUc, les constructions ou installations à destination d'hébergement sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas si 6 mètres à l'égout de toit ou acrotère (HE) et 9 mètres au faîtage (HF).*			

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Commerce et activité de service</th><th>1AUa</th><th>1AUb
1AUbs</th><th>1AUc</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>V*</td><td>V*</td><td>V*</td></tr>
<tr><td colspan="4">Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :
- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;
- de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les parkings soient accompagnés d'un aménagement paysager assurant leur bonne intégration.
De plus, en secteur 1AUc, les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 500 m².</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>V</td><td>V</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>V*</td><td>V*</td><td>V*</td></tr>
<tr><td colspan="4">Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve :
- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic etc.) pour le voisinage ;
- que les parkings soient accompagnés d'un aménagement paysager assurant leur bonne intégration.</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>V*</td><td>V*</td><td>X</td></tr>
<tr><td colspan="4">Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à condition :
- que les parkings soient accompagnés d'un traitement paysager assurant leur bonne intégration ;
- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table>

Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	1AUa	1AUb 1AUbs	1AUc
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*
	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils bénéficient d'un traitement spécifique permettant d'assurer leur intégration paysagère. La solution retenue, qui peut être un accompagnement végétal, doit être déterminée en accord avec le service instructeur référent.			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V*	X	X
	En secteur 1AUa, les constructions ou installation à destination de salles d'art et de spectacles sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : - *que les parkings soient accompagnés d'un traitement paysager assurant leur bonne intégration ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*			
	Equipements sportifs	V*	V*	V*
	Les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage. De plus, en secteur 1AUa, leur emprise au sol est limitée à 500 m².			
	Autres équipements recevant du public	V*	V*	V*
	Les autres équipements recevant du public sont autorisés sous réserve : - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage ;* - *de bénéficier d'un traitement spécifique permettant d'assurer leur intégration paysagère.*			

Destination	**Exploitation agricole et forestière**	**1AUa**	**1AUb 1AUbs**	**1AUc**
Sous-destinations	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	**1AUa**	**1AUb 1AUbs**	**1AUc**
Sous-destinations	*Industrie*	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		**1AUa**	**1AUb 1AUbs**	**1AUc**
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.		X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes.		V*	V*	V*
Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane (dispositions cumulatives) : - *ne constitue pas l'habitat permanent de ses utilisateurs ;* - *soit non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et / ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration.*				
Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.		X	X	X
Les terrains de camping et de caravaning.		X	X	X
Les parcs résidentiels de loisir.		X	X	X

Les résidences démontables ou transportables.	V*	V*	V*
Les résidences démontables ou transportables sont autorisées dans le cas où elles permettent le logement temporaire pendant une phase de travaux ou suite à un sinistre majeur.			
L'installation de containers et / ou shelters*.	X	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières.	X	X	X
Les dépôts de toute nature.	X	X	X
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	X	X	X
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	X	X	X
Les panneaux photovoltaïques.	V*	V*	V*
Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques). *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération* ***qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation**** ; - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*			
Les antennes-relais.	V	V	V
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs	X	X	X
Les groupes de garages.	V*	V*	V*
Les groupes de garages sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) : - *qu'il y ait un seul accès commun sur la voie pour tous les groupes de garages ;* - *que les façades visibles depuis l'espace public fassent l'objet d'un traitement architectural qualitatif (Voir l'article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.4.1 Bâtiments annexes et vérandas).*			

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique

Les carports.	V*	V*	V*
Les carports sont autorisés à condition de ne pas être implantés en façade sur l'espace public.			
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	V*	V*	V*
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) : - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit liée et nécessaire aux occupations et usages du sol autorisées ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.*			

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

2.1 Conditions d'urbanisation

Certaines zones 1AU sont concernées par un phasage des opérations, conformément à ce qui est indiqué au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En l'absence de phasage, l'opération d'urbanisation doit porter sur l'ensemble de la zone 1AU.

En présence d'un phasage, l'édification de constructions au sein d'une phase est conditionnée à la réalisation de 70% des constructions au sein de la phase précédente.

De plus :

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
- Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, de voirie et d'électricité, ainsi qu'au réseau d'assainissement lorsqu'il existe.
- La défense incendie du projet doit être assurée.

Nonobstant les conditions ci-dessus, sont autorisés la réhabilitation, le changement de destination, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

2.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.2.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.2.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.2.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.2.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.3.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;
- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.3.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

2.3.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.3.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.3 Plantations à réaliser.

* Se référer au lexique.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

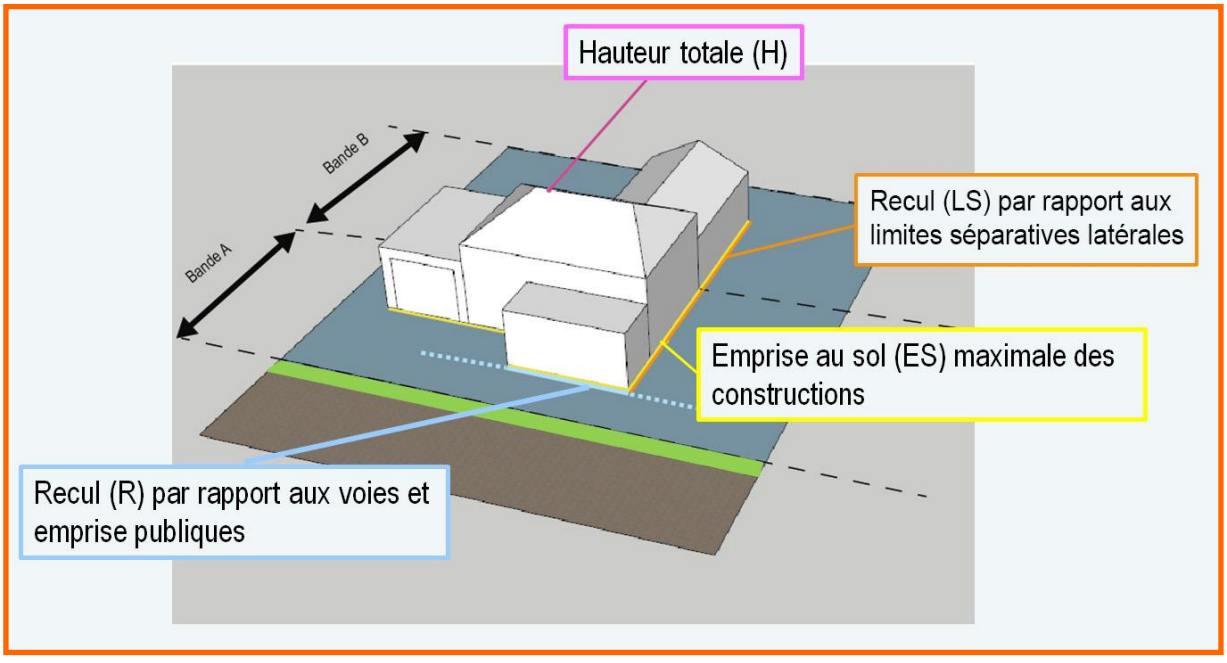
Toute opération de 15 logements / lots destinés au logement, ou plus, doit comporter un pourcentage minimum de 10 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone 1AU à l'exclusion du secteur 1AUbs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**<u>En secteur 1AUa</u>, pour toutes destinations, sauf pour les constructions ou installations d'équipements sportifs, d'artisanat ou de commerces de détail,** ES inférieure ou à égale à 70% du terrain d'assiette du projet dès lors que la surface de ce dernier est supérieure à 500 m²
	<u>En secteurs 1AUb et 1AUc</u>, pour toutes destinations, sauf pour les constructions ou installations d'équipements sportifs, d'artisanat ou de commerces de détail, ES inférieure ou à égale à 70% du terrain d'assiette du projet dès lors que la surface de ce dernier est comprise entre 500 m² et 1000m² ES inférieure ou à égale à 50% du terrain d'assiette du projet dès lors que la surface de ce dernier est supérieure à 1000 m²
	<u>En secteur 1AUa</u> **Pour les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs,** ES inférieure ou à égale à 500 m²
	<u>En secteur 1AUc</u> **Pour les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail,** ES inférieure ou à égale à 500 m²
	Pour tous secteurs, l'emprise au sol maximale des panneaux photovoltaïques autorisés dans le cadre de l'auto-consommation est de 20 m² par unité foncière, **considérés par rapport à la date d'approbation du PLUi.**
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**<u>En secteur 1AUa</u> : HE est limitée à 9 m et HF est limitée à 12 m.**
	<u>En secteurs 1AUb et 1AUc</u> : HE est limitée à 6 m et HF est limitée à 9 m.
	<u>Pour tous secteurs</u>, pour les constructions à vocation d'hébergement, la présence d'un étage en plus du rez-de-chaussée est obligatoire. De plus, **<u>excepté en secteur 1AUc</u>, HE limitée à 9 m et HF limitée à 12 m,** **<u>en secteur 1AUc</u>, HE limitée à 6 m et HF limitée à 9 m.**
	Toutefois, une dérogation peut être accordée lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs HE et HF indiquées ci-avant : la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante. Cette dérogation ne s'applique pas aux constructions à vocation d'entrepôt qui sont tenues au respect des règles générales.
	De plus, pour toute construction neuve, la côte des rez-de-chaussée doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone 1AU à l'exclusion du secteur 1AUbs
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Constructions neuves, installations, aménagements** La façade de la construction doit s'implanter : - soit à l'alignement de la voie ; - soit en retrait de la voie ; **en compatibilité avec les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.** **En l'absence de règles d'implantation indiquées dans ces documents :** - La façade de la construction principale* doit s'implanter dans une bande 0 à 10 m comptés par rapport à l'alignement de la voie*. **0 m ≤ R ≤ 10 m** - Si les 2 constructions principales adjacentes sont implantées à plus de 10 m de l'alignement de la voie, la façade de la construction principale peut s'implanter : o soit dans une bande 0 à 10 m comptés par rapport à l'alignement de la voie, o soit avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement de la voie. **0 m ≤ R ≤ 10 m ou R = Retrait de la construction adjacente la plus proche de l'alignement**
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Extensions** Les extensions des constructions existantes doivent : -soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ; -soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante* à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.

* Se référer au lexique.

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone 1AU à l'exclusion du secteur 1AUbs
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**En compatibilité avec les principes indiqués par les OAP :** **<u>En secteur 1AUa</u>** La construction doit être implantée : - soit sur les deux limites séparatives latérales, - soit en retrait d'une ou des deux limite(s) séparative(s) latérale(s), en respectant un retrait minimal de HE/2 par rapport à la / au(x) limite(s) considérée(s), avec un minimum de 3 m. **LS = 0 m ou LS ≥ HE/2 avec un minimum de 3 m** **<u>En secteurs 1AUb et 1AUc</u>** La construction doit être implantée : - soit sur les deux limites séparatives latérales, - soit en retrait d'une ou des deux limite(s) séparative(s) latérale(s), en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à la / au(x) limite(s) considérée(s), - soit en retrait des deux limites séparatives latérales, en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites considérées. **LS = 0 m ou LS ≥ 3 m** **<u>Pour tous secteurs :</u>** Le positionnement par rapport à la limite de fond de terrain est libre.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**<u>Extensions :</u>** Les extensions des constructions existantes* doivent : - soit se conformer aux dispositions édictées ci-avant ; - soit être conçues en prolongement du retrait de la construction existante à laquelle elles se raccordent, si celui-ci n'est pas conforme aux règles édictées ci-avant.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

CARACTERISTIQUES	Secteur 1AUbs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 PISCINES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux articles 1 « Usages, affectations des sols et activités » et 2 « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la présente zone.

Sauf contrainte technique justifiée, les annexes détachées de la construction principale de moins de 20 m² (abris de jardin…) doivent être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale.

Les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² peuvent s'implanter librement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins des piscines qui doivent, **sauf impossibilité technique justifiée,** être implantés à au moins 3 m de l'alignement de l'emprise publique, ou de la limite qui s'y substitue.

En secteur 1AUa, la hauteur des annexes isolées est limitée à 3,50 m à l'égout de toit ou acrotère.

En secteurs 1AUb et 1AUc, elle est limitée à 4,50 m à l'égout de toit ou acrotère.

Par ailleurs, **pour tous secteurs,** les annexes isolées de plus de 3,00 m de hauteur doivent respecter un recul de 2,00 m par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de terrain).

4.2.2 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles édictées le cas échéant au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications… pour lesquelles une bonne intégration paysagère est demandée.

4.2.3 IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé pour des raisons de sécurité et de visibilité. Dans ce cas, les constructions neuves, les installations, les aménagements et les extensions pourront être interdites ou soumises à des prescriptions spécifiques par le service instructeur compétent.

4.2.4 HAUTEURS DIFFERENTES

A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur HE et / ou HF applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence est celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

4.2.5 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « protection patrimoniale » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin…) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.6 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

Dans le secteur 1AUbs :

Les dispositions des SPR s'appliquent (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)

Dans la zone 1AU à l'exclusion du secteur 1AUbs :

Les constructions à vocation d'habitat doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de référence et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

En secteurs 1AUb et 1AUc, une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Toutefois, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

5.1.2.1 Volumes

Les volumes proposés doivent être simples.

5.1.2.2 Façades

Pour l'habitat :

Les façades* doivent présenter l'aspect de la pierre du pays ou être enduites. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local et en harmonie avec l'existant proche.

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

Pour les façades commerciales des constructions de moins de 200 m² de surface de plancher :

La façade commerciale doit s'inscrire dans le style architectural de l'immeuble.

Les teintes employées pour les éléments non vitrés de la vitrine (soubassement, pilastres, montants verticaux, bandeau, imposte plein…) doivent être mates et non vives.

Les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise ne doivent pas couvrir plus de 15% de chaque façade.

Les enseignes lumineuses ou éclairées sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes ou intermittentes, sauf pour les hôpitaux, cliniques et pharmacies. Les enseignes à message défilant sont interdites. Les teintes et les proportions des enseignes lumineuses doivent être choisies afin de diffuser une lumière douce, non agressive.

Pour les autres constructions autorisées de plus de 200 m² de surface de plancher :

Les façades peuvent :

- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire*.

Les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise ne doivent pas couvrir plus de 15% de chaque façade.

Les teintes employées doivent être mates et non vives.

Pour toutes les destinations :

L'enduit blanc, les teintes vives et/ou brillantes, sont interdites.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés.

5.1.2.3 Toitures

Pour l'habitat :

- Pour les toitures en pente :
  - la couverture des toitures doit présenter l'aspect des tuiles courbes de terre cuite fortement arrondies, de teintes naturelles ton mêlé. Les tuiles noires sont interdites.

    Des dérogations à ces règles sont autorisées dans le cadre de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde. Les toitures ardoise ou plates existantes doivent être préservées.
  - la pente de toit doit respecter une inclinaison comprise entre 20 et 35%.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition que les teintes employées soient sombres et mates.
- Pour toutes constructions, les débords de toits au pignon et en façade sont à privilégier.

* Se référer au lexique.

Pour les autres constructions autorisées de plus de 200 m² de surface de plancher :

La couverture peut :

- soit se conformer aux dispositions applicables aux constructions à vocation d'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire*.

La pente de toit ne doit pas excéder 35%.

Pour toutes les destinations :

Les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être situées de préférence dans l'axe des percements des étages inférieurs.

Le sens de faîtages des constructions doit respecter les indications portées dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP). En l'absence d'indication portée dans le document :

- en secteur 1AUa, le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, hormis si la route de desserte de la construction est courbe ;
- en secteur 1AUb et 1AUc, le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie, hormis :
    - si la route de desserte de la construction est courbe ;
    - dans le cadre d'une exposition particulière par rapport au sud.

Dans tous les cas de figure, les toitures à quatre pans sont autorisées :

- soit en présence d'un faîtage,
- soit dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Les toitures à plus de quatre pans sont interdites sauf dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Pour les constructions ou installations en plusieurs volumes, les toitures se limitent à quatre pans par volume.

5.1.2.4 Menuiseries

Pour l'habitat :

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public :

- **en secteur 1AUa,** les fenêtres* doivent être plus hautes que larges dans la proportion d'au moins 1,5 (H) pour 1(L) ;
- **en secteurs 1AUb et 1AUc, hormis dans le cadre d'un projet contemporain respectant le cadre décrit à l'article 5.1.2 « Règles »,** les fenêtres* principales* doivent être plus hautes que larges dans la proportion d'au moins 1,3 (H) pour 1(L).

Pour toutes les destinations :

- **lorsqu'ils sont exposés depuis l'espace public :**
    - les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles ;
    - au-delà de 80 cm de largeur de baie, les volets battants doivent comporter deux battants.
- les teintes des menuiseries et volets sont proches de celles de l'habitat traditionnel. Les teintes vives et réfléchissantes sont interdites.

* Se référer au lexique.

5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

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

5.2.1 DISPOSITIFS DE CLOTURE EXISTANTS

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre doivent, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

5.2.2 NOUVEAUX DISPOSITIFS DE CLOTURE

5.2.2.1 A l'alignement des voies et des espaces publics

En secteur 1AUa :

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur plein, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, ou dans la même teinte que les éléments bâtis présents dans l'environnement immédiat, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales.

En secteurs 1AUb et 1AUc, la clôture doit être constituée :

- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales ;
- soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Dans tous secteurs :

Les portails peuvent être pleins ou ajourés. Au-delà de 1,50 m de hauteur, et dans la limite d'une hauteur de 2 m maximum, ils doivent présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Les portes, portillons ou portails doivent présenter un aspect bois à lames pleines peintes ou en ferronnerie traditionnelle ou ajourée.

5.2.2.2 En limites séparatives

En secteur 1AUa, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un muret d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, et surmonté ou non d'un dispositif (grillage, bois ou métal), d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;

En secteurs 1AUb et 1AUc, la clôture doit être constituée :

- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales ;
- soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

5.2.2.3 Dans tous les cas

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existant sur l'une des parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, la nouvelle clôture doit reprendre l'aspect et les proportions de la clôture ancienne de référence.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

5.3.1 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

5.3.1.1 Bâtiments annexes de plus de 20 m² et dépendances

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

5.3.1.2 Bâtiments annexes de moins de 20 m²

Les façades d'aspect bois et les toitures en bacs acier sont autorisées. Dans ce dernier cas, l'emploi d'une teinte s'approchant de la tuile naturelle ou d'une teinte sombre et mate est à privilégier. Les abris aspect métallique ou plastique ou d'aspect précaire* sont en revanche interdits.

* Se référer au lexique.

5.3.1.3 Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat. La structure pourra être en bois ou en métal peint. La teinte blanc vif est interdite.

5.3.1.4 Groupes de garages

S'ils sont implantés à l'alignement de la voie ou de la construction principale, les groupes de garages doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif. Ainsi, les façades des groupes de garages visibles depuis l'espace public ne doivent pas constituer des grands pans aveugles homogènes. Elles doivent accueillir des percements et / ou faire l'objet d'un un traitement spécifique à même d'« animer » l'espace public (système de panneaux à claire voie par exemple).

5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

5.3.2.1 Panneaux solaires

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent être autorisés pour le besoin d'une opération qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation*. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

Les éoliennes de moins de 12 m sont autorisées pour le besoin d'une opération qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation*. **Leur intégration paysagère doit être assurée.**

5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.4.2.4 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

* Se référer au lexique

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

Selon les cas de figure, les travaux de restauration, de réhabilitation, les changements de destination, les extensions des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisées sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

> les bâtiments principaux identifiés,

> les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

> les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :

> respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;

> mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux d'origine ;

> respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façade des constructions (portes, fenêtres, …).

En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

> Les adjonctions de constructions ou d'installations en façade ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

> Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;

> Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant ;

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

6.2 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.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En secteur 1AUa, le coefficient minimal d'espace de pleine terre est fixé à 20% du terrain d'assiette du projet*, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 500 m².

En secteur 1AUb, le coefficient minimal d'espace de pleine terre est fixé à :

- 20% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 500 m²,
- 30% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 1000 m².

En secteur 1AUc, le coefficient minimal d'espace de pleine terre est fixé à :

- 20% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 500 m²,
- 40% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 1000 m².

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

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

* Se référer au lexique.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement végétal : par exemple arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de moyenne tige pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de haute-tige pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées endogènes, privilégiant les espèces dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

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 à découvert (par l'usage de noues, ou autres dispositifs à ciel ouvert) 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.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 4 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur le terrain d'assiette du projet*, à condition de recevoir un traitement paysager et/ou architectural adéquat.

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

Lorsque les déchets ménagers ne peuvent pas être collectés en porte à porte, une aire de présentation doit être aménagée au contact de la voie publique, pour regrouper les bacs individuels.

L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectonique permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectonique commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers. Elle doit être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc.…) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

L'aire de présentation des déchets doit être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies à l'article 1 « Usages, affectations des sols et activités ».

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement doit se situer soit sur le terrain de l'opération.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Le nombre de stationnements obtenu en appliquant les dispositions de l'article 7.4 doit être arrondi à l'entier supérieur.

---

* Se référer au lexique.

7.2 Normes de stationnement

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.3.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans les cas de changement de destination, d'extension ou de déplacement d'activités existantes, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé suivant les surfaces nouvelles.

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.

7.3 Normes de stationnement appliquées aux destinations / sous-destinations

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, sauf contraintes techniques particulières à justifier, pour toute opération (groupes d'habitations ou immeubles) de plus de 5 logements : il est exigé 2 places par logement **de 150 m² ou moins de surface de plancher,** et une place supplémentaire pour chaque nouvelle tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

2 - Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.

3 - Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 2 places par 50 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.

4 - Pour les hébergements hôteliers et touristiques, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

5 - Pour les établissements d'enseignement, 2 places de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré.

6 - Pour les salles de spectacles ou de réunion, 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil, et une aire de stationnement pour les deux roues.

7 - Pour les établissements de santé et d'action sociale, les équipements sportifs et les équipements recevant du public non cités précédemment, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la nature de l'équipement et/ou de sa situation géographique.

7.4 Normes de stationnement des vélos

7.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 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. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur le terrain d'assiette du projet* 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 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

7.4.2 NORMES DE STATIONNEMENT

Pour toute opération de plus de 5 logements (groupe d'habitations ou immeuble), ainsi que pour toute salle de spectacles, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos correspondant aux besoins de l'opération est obligatoire. Pour les autres constructions ou installations, la présence d'un équipement de stationnement* pour les vélos, correspondant aux besoins de ces constructions ou installations, est recommandée.

* Se référer au lexique.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers de la voie, ainsi que celle des habitants et des visiteurs.

La conception, le dimensionnement et le traitement des voies à créer doivent respecter les dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquant à la zone (Voir Pièce N°4).

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et **compléter dans la mesure du possible le maillage du réseau viaire environnant.**

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

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

- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant un terrain d'assiette de projet d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m², l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La conception, le dimensionnement et le traitement des emprises affectées à la circulation des piétons et deux-roues doivent respecter les dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquant à la zone (Voir Pièce N°4).

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

- **Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.**
- **Eaux usées domestiques :**
    - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
    - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.2 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 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 être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.
Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie, avec l'accord du gestionnaire.
Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.
Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.
La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
LF = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
LS = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul par rapport aux voies et emprises publiques.

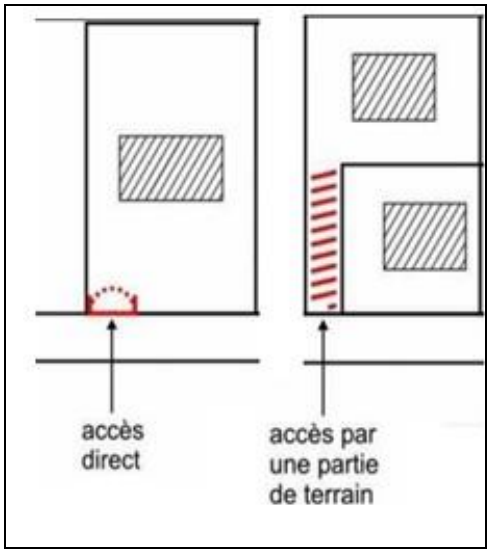
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

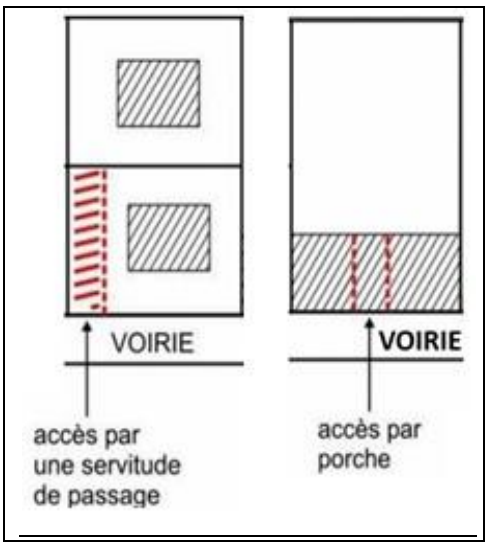
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

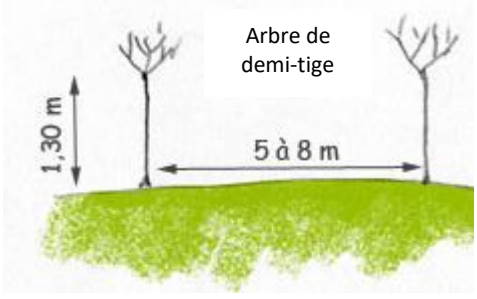
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

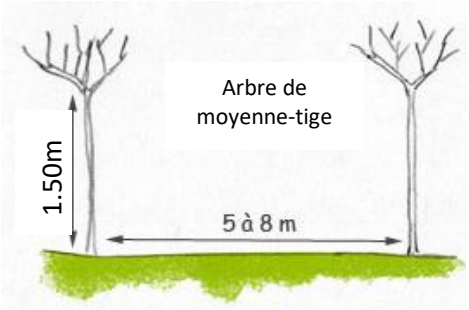
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

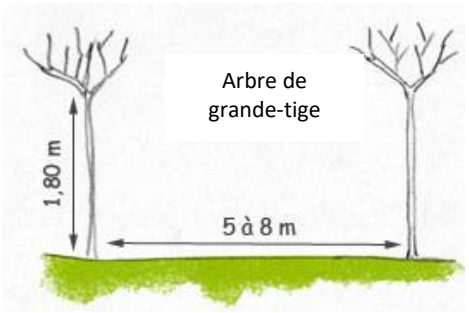
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

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

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

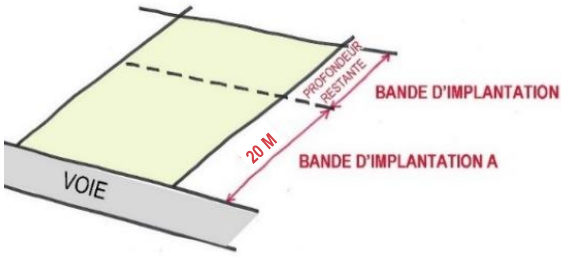
* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :
Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.
Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

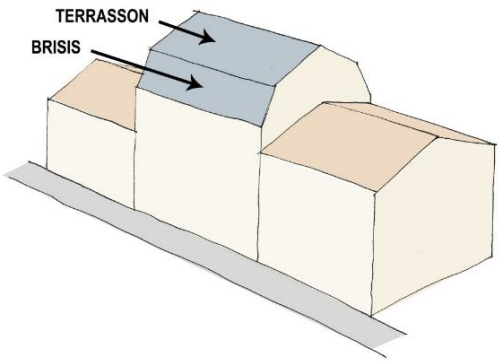
> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

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

Brisis :
Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :
Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :
Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :
Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

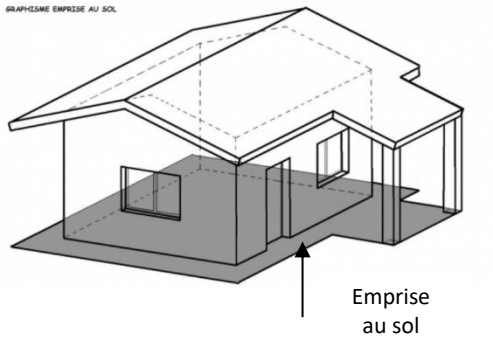
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

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

Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

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

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

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.
Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

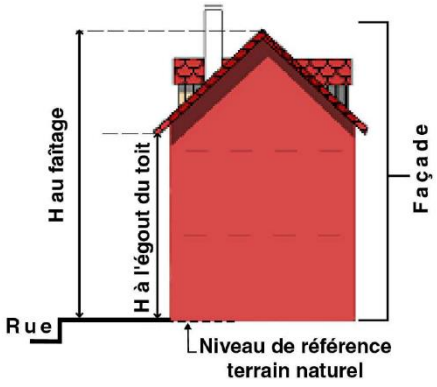
- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

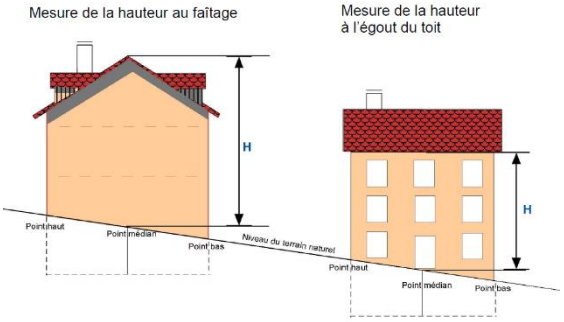
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.



* Se référer au lexique.



Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

* Se référer au lexique.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

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

* Se référer au lexique.

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

* Se référer au lexique.

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

* Se référer au lexique.

Voies ou emprises publiques :
Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.
Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique*, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés* et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

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

* Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la

			sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.10

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE A

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

Société Rivière Environnement

REGLEMENT | ZONE A

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone 6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 18

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **19**

Article 4 : Volumétrie des constructions 21
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 26
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 31
Article 7 : Stationnement des véhicules 33

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **35**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 36
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 36
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 37

Lexique **39**

Abréviations principales 39
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 40

Liste des essences recommandées **54**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Le repérage des **« bâtiments susceptibles de changer de destination »** au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle et forestière.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques**

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

<u>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :</u>

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE A

Caractère dominant de la zone A

La **zone A** comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone Agricole peut comporter des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou **groupements d'habitations éparses** qu'il convient de ne pas développer. La zone A inclut un **secteur As** : secteur soumis au règlement d'un SPR.

La zone A comprend :

- un **secteur Ap** : secteur agricole protégé, pour des raisons paysagères, inconstructible.
- un **secteur Aps** : secteur agricole protégé, pour des raisons paysagères, inconstructible, soumis au règlement d'un SPR.
- un **secteur Ac** : secteur dans lequel est autorisée l'exploitation de carrières.

Vocation générale de la zone A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

La zone A accueille également quelques habitations existantes, non liées à l'agriculture, qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions. De même, certaines constructions repérées aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- la démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "**Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine**" repérés aux documents graphiques (Élément de patrimoine bâti à protéger, Elément de paysage, espaces verts protégés ou à créer), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- les constructions :
    - ne garantissant pas une bonne insertion dans l'environnement ;
    - incompatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

De plus, à l'exception des cas visés dans le 2.4.7, les constructions sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 141.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquables (SPR) s'appliquent aux secteurs As et Aps (Cf. plan et règlement annexés au PLUi).

2.1 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. **Dans tous les cas, ces dernières ne peuvent être autorisées, ou autorisées suivant des dispositions particulières, qu'à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site environnant.** Des dispositions complémentaires sont par ailleurs indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. » :

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS			
Destination	**Habitat**	**A et As**	**Ac**	**Ap et Aps**
Sous-destinations	Logement	**V***	**V***	**V***
	<u>Dans l'ensemble de la zone A :</u> *Les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc.).* *<u>En zone A et secteur As :</u>* *Les nouvelles constructions ou installations à destination de logement sont autorisées sous réserve (dispositions non cumulatives) :* - *qu'une présence permanente sur site soit nécessaire à l'exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol de 135 m² ;* - *qu'elles soient liées à un changement de destination **repéré aux documents graphiques**, dans une limite d'extension de 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi, et à condition que la surface plancher de l'habitation existante ne dépasse pas 200 m² .* *De plus, toute nouvelle construction, installation ou extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être assurées.*			
	Hébergement	**X**	**X**	**X**
Destination	**Commerce et activité de service**	**A et As**	**Ac**	**Ap et Aps**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	**V***	**X**	**X**

	<u>En zone A et secteur As :</u>
	Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées,
	- *soit sous réserve (dispositions cumulatives) :*
	  ○ *qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;*
	  ○ *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;*
	  ○ *de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.*
	- *soit si elles sont réalisées dans le prolongement de l'acte de production agricole, conformément aux dispositions de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.*			

	Restauration	**V***	**X**	**X**
	<u>En zone A et secteur As :</u> *Les constructions ou installations à destination de restauration sont autorisées, à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*			
	Commerce de gros	**X**	**X**	**X**
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V***	**X**	**X**

	<u>En zone A et secteur As :</u> *Les constructions ou installations à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.* - *de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.*			
	Hébergement hôtelier et touristique	**V***	**X**	**X**
	<u>En zone A et secteur As :</u> *Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*			
	Cinéma	**X**	**X**	**X**
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**	**A et As**	**Ac**	**Ap et Aps**
	Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés ci-après ne peuvent l'être qu'à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**	**X**	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V*** et **X**	**V***	**V*** et **X**
	<u>Dans l'ensemble de la zone A hors secteurs As, Ac, Ap et Aps :</u> *Les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ;* - *qu'elles bénéficient d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.* *<u>En secteurs Ac et Ap :</u>* *Les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous les mêmes conditions qu'en zone A et à la condition supplémentaire de justifier de leur nécessité et de l'absence de solution technique alternative à leur présence.* *<u>En secteurs As et Aps :</u>* *Les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont interdites.*			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	**X**	**X**

	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**A et As**	**Ac**	**Ap et Aps**
	Salles d'art et de spectacles	**V***	**X**	**X**
	<u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions ou installations à destination de salles d'art et de spectacles sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) : - qu'elles résultent d'un changement de destination *repéré aux documents graphiques* ; - de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage.			
	Equipements sportifs.	**V***	**X**	**X**
	<u>En zone A et secteur As :</u> *Les constructions à destination d'équipements sportifs sont autorisées à condition qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;* *Les installations et aménagements à destination d'équipements sportifs sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) :* *- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ;* *- que leur emprise au sol ne dépasse pas 1000 m² ;* *- que leur hauteur soit limitée à 12 m ;* *- qu'ils ne génèrent pas d'affouillements ou exhaussements ;* *- qu'ils bénéficient d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement proche, comme lointain ;* *- de n'être pas liés à des sports motorisés ;* *- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*			
	Autres équipements recevant du public.	**X**	**X**	**V*** et **X**
	<u>En zone Ap :</u> *Les constructions ou installations à destination d'autres équipements recevant du public sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* *- d'être liées à la mise en valeur ou à la découverte pédagogique du site ;* *- de ne pas générer d'imperméabilisation du sol ;* *- que leur emprise au sol soit limitée à 20 m² par structure ;* *- que leur nombre soit limité à 3 par unité foncière ;* *- leur hauteur maximale soit fixée à 3 m à l'égout ;* *- leur aspect garantisse leur intégration paysagère.* *<u>En secteur Aps :</u>* *Les constructions ou installations à destination d'autres équipements recevant du public sont interdites.*			

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Exploitation agricole et forestière</th><th>A et As</th><th>Ac</th><th>Ap et Aps</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole</td><td>V*</td><td>V*</td><td>V*</td></tr>
<tr><td colspan="4">
<u>En zone A hors secteur Ac :</u>
En plus des dispositions mentionnées ci-dessous, les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc.).

<u>En zone A et secteur As :</u>
Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- qu'elles soient implantées dans la continuité des constructions existantes, une implantation différente ne pouvant être admise que si le besoin de s'éloigner de ces dernières est justifié soit par la nécessité agricole, soit pour raisons sanitaires, soit par l'impossibilité réglementaire ou technique de construire dans la continuité de l'existant ;
- qu'elles soient implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site ;
- qu'elles s'inscrivent, par leur implantation et leurs caractéristiques, dans une logique de
  ○ limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres ;
  ○ s'intégrer dans le paysage ;
  ○ préserver les milieux d'intérêt écologique et leurs continuités ;
De plus, dans le cas spécifique des créations de sites d'exploitation agricole, si les réseaux d'eau et d'électricité ne sont pas présents à proximité immédiate du site, les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire.

<u>En secteurs Ap et Aps :</u>
Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sont autorisées avec les mêmes réserves qu'en zone A auxquelles s'ajoutent les conditions suivantes (dispositions cumulatives) :
- elles doivent constituer des structures mobiles, qui ne génèrent pas d'imperméabilisation du sol ;
- leur emprise au sol est limitée à 50 m² par structure ;
- leur nombre est limité à 3 par unité foncière ;
- leur hauteur maximale est fixée à 3 m à l'égout.
</td></tr>
</table>

	Exploitation forestière	V* et X	X	X
	En zone A : *Les constructions ou installations à destination d'exploitation forestière sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles soient nécessaires à l'activité forestière ;* - *qu'elles soient implantées dans la continuité des constructions existantes, une implantation différente ne pouvant être admise que si le besoin de s'éloigner de ces dernières est justifié soit par la nécessité forestière, soit par l'impossibilité réglementaire ou technique de construire dans la continuité de l'existant ;* - *qu'elles soient implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur les pourtours du site.* - *que leur implantation et leurs caractéristiques, s'inscrivent dans une logique de limiter le mitage des espaces naturels et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique et leurs continuités.* *De plus, dans le cas spécifique des créations de bâtiments nécessitant le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité, ces dernières ne sont autorisées qu'à proximité desdits réseaux, présents en capacité suffisante.* *En secteur As :* *Les constructions ou installations à destination d'exploitation forestière sont interdites.*			
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	**A et As**	**Ac**	**Ap et Aps**
Sous-destinations	Industrie	X	V*	X
	En secteur Ac : *Les constructions ou installations à destination d'industrie sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles soient nécessaires à l'activité du site d'exploitation de carrière ;* - *que leur emprise au sol soit limitée à 200 m² ;* - *que leur nombre soit limité à 1 par site d'exploitation ;* - *que leur intégration paysagère soit assurée ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.* *En secteur As :* *Les constructions ou installations à destination d'industrie sont interdites.*			
	Entrepôt	V*	X	X
	En zone A et secteur As : *Les constructions ou installations à destination d'entrepôt sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*			

	Bureau	V*	V*	X
	<u>En zone A et secteur As :</u> *Les constructions ou installations à destination de bureau sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.* *<u>En secteur Ac :</u>* *Les constructions ou installations à destination de bureau sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles soient nécessaires à l'activité du site d'exploitation ;* - *de ne pas générer d'imperméabilisation du sol ;* - *qu'elles soient démontables ;* - *que leur emprise au sol soit limitée à 60 m² ;* - *que leur nombre soit limité à 1 par site d'exploitation ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		**A et As**	**Ac**	**Ap et Aps**
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.		X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes.		V*	X	X
<u>En zone A et secteur As :</u> *Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane (dispositions cumulatives) :* - *ne constitue pas l'habitat permanent de ses utilisateurs ;* - *soit situé dans un rayon de 50 m par rapport à une habitation ;* - *soit non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et / ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration.*				
Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.		X	X	X
Les terrains de camping et de caravaning.		X	X	X
Les parcs résidentiels de loisir.		X	X	X
Les résidences démontables ou transportables		V*	X	X
<u>En zone A et secteur As :</u> *Les résidences démontables ou transportables sont autorisées dans le cas où elles permettent le logement temporaire pendant une phase de travaux ou suite à un sinistre majeur.*				
L'installation de containers et / ou shelters.		X	X	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	**A et As**	**Ac**	**Ap et Aps**
L'ouverture et l'exploitation de carrières.	**X**	**V***	**X**
<u>En secteur Ac :</u> *L'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées aux conditions (dispositions cumulatives) :* - *d'assurer la préservation des intérêts des espaces naturels et agricoles proches ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;* - *d'adopter une position discrète d'un point de vue paysager, par l'intermédiaire d'un traitement végétal adéquat, notamment en bordure de site ;* - *d'intégrer une remise en état après arrêt des extractions, visant à assurer la sécurité du site et à favoriser sa réintégration dans l'environnement.*			
Les usines de méthanisation.	**V***	**V***	**X**

Les usines de méthanisation sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :
- *d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *d'être conçues en prolongement de l'activité agricole, conformément aux dispositions de l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime ;*
- *qu'elles soient implantées dans la continuité des constructions existantes, une implantation différente ne pouvant être admise que si le besoin de s'éloigner de ces dernières est justifié soit par la nécessité agricole, soit pour raisons sanitaires, soit par l'impossibilité réglementaire ou technique de construire dans la continuité de l'existant ;*
- *qu'elles s'inscrivent, par leur implantation et leurs caractéristiques, dans une logique de*
  o *limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres ;*
  o *s'intégrer dans le paysage, en bénéficiant d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration ;*
  o *préserver les milieux d'intérêt écologique et leurs continuités ;*
- *qu'elles soient implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles et forestières présentes sur les pourtours du site ;*
- *qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité routière ;*
- *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;*
- *de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.*
Leur autorisation reste soumise à l'avis technique et paysager de la CDC.			

Les installations de stockage, de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) et les dépôts.	**V***	**X**	**X**
<u>En zone A et secteur As :</u> *Les installations de stockage, de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) ou les dépôts* excepté les dispositifs de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée sont autorisés (conditions cumulatives) : - *soit d'être liés à l'exploitation agricole, forestière ou à une activité environnementale (broyage de végétaux, élagage…) ;* - *soit de constituer des dispositifs de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée ;* - *d'être non visible depuis l'espace public et et / ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration ;* - *de ne pas porter atteinte à la qualité des sols.*			
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	**X**	**X**	**X**
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	**X**	**X**	**X**

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	**A et As**	**Ac**	**Ap et Aps**
Les panneaux photovoltaïques.	**V***	**V***	**X**
*<u>En zone A, secteurs **As et Ac :**</u>* *Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).* *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération **qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation*** ;* - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*			
Les antennes relais.	**V**	**V**	**V**
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs.	**X**	**X**	**X**
Les groupes de garages et les carports.	**V***	**X**	**X**
<u>En zone A et secteur As :</u> *Les groupes de garages et carports sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) :* - *d'être situés au sein des secteurs d'habitat groupé (type hameau ou groupement d'habitations) ;* - *qu'ils résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;* - *de ne pas être implantés en façade sur l'espace public ;* - *qu'ils n'entravent pas la visibilité et la sécurité routière ;* - *qu'il existe qu'une seule sortie sur la voie publique.*			
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	**V***	**V***	**V***
<u>En zone A et secteur As :</u> *La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) :* - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit liée et nécessaire aux activités autorisées, et, dans ce cas – et hors impossibilité technique à justifier -, qu'elle soit effectuée en continuité des bâtiments existants ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol.* *<u>En secteurs Ap et Aps :</u>* *La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique ou paysagère des milieux naturels.*			
L'aménagement des immeubles existants.	**V***	**X**	**X**
<u>En zone A et secteur As :</u> *L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ou avec les destinations et sous-destinations autorisées dans les différents secteurs, et qu'ils visent :* - *soit à améliorer les normes de confort ;* - *soit à entretenir et restaurer des éléments de patrimoine bâti.*			

* Voir lexique

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	A et As	Ac	Ap et Aps
Les extensions de constructions existantes.	V*	V*	V*
Les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition d'être conçues en prolongement : - *soit de constructions à destination d'exploitation agricole,* - *soit d'équipements collectifs ou de services publics,* - *soit de logements,* - *et de respecter les dispositions de la présente section « occupations et utilisations du sol », ainsi que les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc).*			
L'adaptation et la réfection des constructions existantes.	V*	V*	V*
*Pour les bâtiments **non repérés** aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiments susceptibles de changer de destination**", l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont autorisées, à l'exclusion de tout changement de destination.* *Pour les bâtiments **repérés** aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiments susceptibles de changer de destination**", l'adaptation, la réfection et le changement de destination - à vocation d'habitation, d'hébergement touristique ou d'artisanat -, des constructions existantes sont autorisés.*			
Les opérations prévues en emplacements réservés.	V	V	V

2.2 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.3.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.3.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.3.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.3.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.4 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.4.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.4.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;
- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

* Se référer au lexique.

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.4.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

2.4.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.4.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.2 «espaces verts à protéger existant et arbres isolés ».

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

2.4.6 ZONES HUMIDES

En cas de découverte de zone humide - définie au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » doit être mise en œuvre.

2.4.7 REGLES SPECIFIQUES AU CLASSEMENT DE LA RN 141

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 141, à l'exception de celles citées dans les articles L111-7 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet.

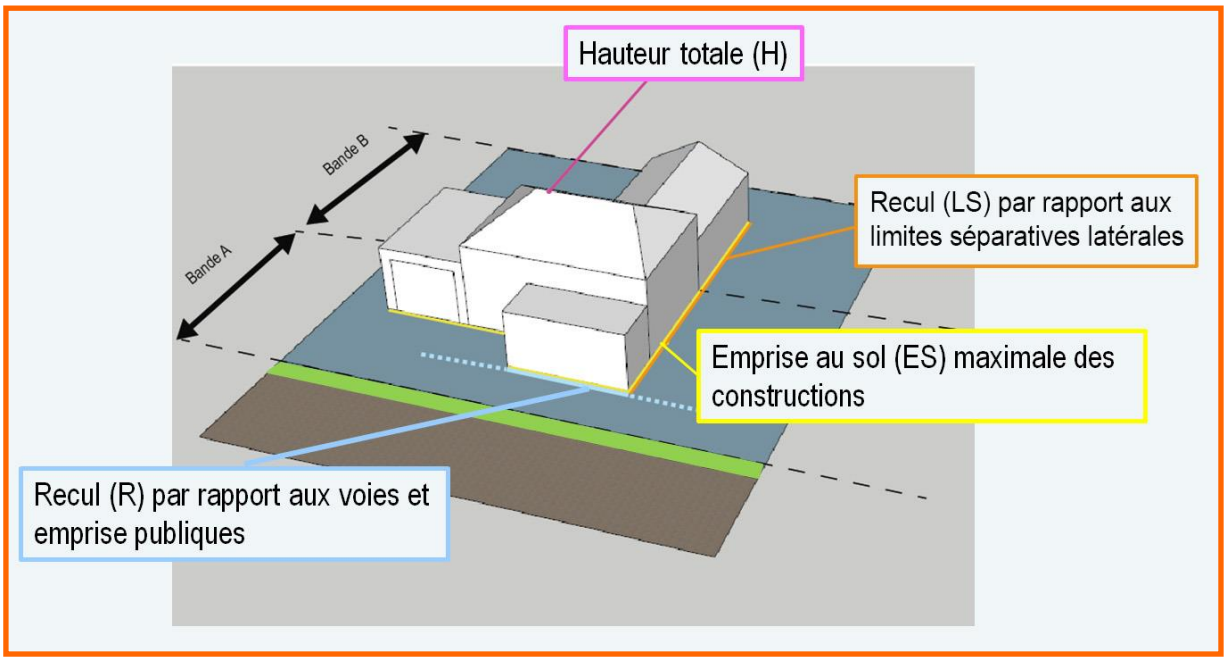
CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d**'implantation par rapport aux constructions existantes, par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone A à l'exclusion des secteurs As et Aps
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Pour les constructions à usage de logement liées à l'activité agricole,** la surface de plancher maximale est de 135 m². **Pour les autres constructions à usage de logement,** **incluant les logements issus d'un changement de destination :** L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisé dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU, sans que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse un total de 200 m², et à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau.
	Pour les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs, l'emprise au sol est limitée à 1000m².
	En secteur Ap, l'emprise au sol des constructions et installations à destination d'autres équipements recevant du public est limitée à 20 m².
	Pour les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, la surface des constructions nouvelles, extensions et installations autorisées doit être calibrée en fonction des besoins directement liés à l'agriculture. De plus, **en secteur Ap,** l'emprise au sol des constructions ou installations à destination d'exploitation agricole est limitée à 50 m².
	En secteur Ac, l'emprise au sol des constructions ou installations à destination d'industrie est limitée à 200 m².
	En secteur Ac, l'emprise au sol des constructions ou installations à destination de bureau est limitée à 60 m².
	Pour tous secteurs, l'emprise au sol maximale des panneaux photovoltaïques autorisés dans le cadre de l'auto-consommation est de 20 m² par unité foncière, **considérés par rapport à la date d'approbation du PLUi.**
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Pour les constructions à usage d'habitation,** HE inférieure ou égale à 7 m et HF inférieur ou égale à 9m (R+1)
	Pour les installations et aménagements à destination d'équipements sportifs, la hauteur est limitée à 12 m
	En secteur Ap, pour les constructions et installations à destination d'autres équipements recevant du public : HE inférieure ou égale à 3 m
	En zone A, à l'exception du secteur Ap, **pour les constructions agricoles :** HF inférieure ou égale à 9 m **pour les silos agricoles** : HF inférieure ou égale à 12 m **En secteur Ap, pour les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole :** HE inférieure ou égale à 3 m

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone A à l'exclusion des secteurs As et Aps
	Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise). De plus, pour toute construction neuve, la côte des rez-de-chaussée doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.
Implantation des constructions par rapport aux constructions existantes	**Pour les constructions à usage de logement liées à l'activité agricole,** excepté dans le cas spécifique d'une création de site d'exploitation agricole, **les constructions nouvelles, extensions de constructions et installations autorisées doivent être implantées à proximité immédiate des constructions d'exploitation agricole qui doivent pré-exister, et au maximum dans un périmètre de 100 m autour de ces dernières.** **De plus :** - leur implantation ne doit pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site ; - elles doivent s'inscrire, par leur implantation et leurs caractéristiques, dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres ; - elles doivent s'intégrer dans le paysage et préserver les milieux d'intérêt écologique et leurs continuités.
	Pour les constructions d'exploitation agricole et forestière, excepté : - si le besoin de s'éloigner des constructions existantes est justifié par la nécessité agricole, ou par l'impossibilité réglementaire ou technique de construire dans la continuité de l'existant ; - dans le cas spécifique d'une création de site d'exploitation agricole, **les constructions nouvelles, extensions de constructions et installations autorisées doivent être implantées dans un périmètre de 30 m autour des constructions existantes.**
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Les constructions nouvelles, extensions de constructions et installations autorisées** doivent être implantées de manière à : - assurer la sécurité et la visibilité des voies et des accès ; - permettre un stationnement sécurisé des engins et véhicules motorisés (pour eux-mêmes et pour les usagers des voies); - assurer leur bonne intégration paysagère ; - respecter les enjeux environnementaux ou paysagers en présence le cas échéant (fossés, zone humide, arbre remarquable...). - être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. De plus, les constructions nouvelles, extensions de constructions et installations autorisées doivent être implantées : - à plus de 7 m du bord de la chaussée d'une RD supportant un trafic moyen de plus de 1500 véhicules par jour hors agglomération, - à plus de 2 m du bord de la chaussée d'une RD supportant un trafic moyen de moins de 1500 véhicules par jour hors agglomération.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non règlementé**
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

CARACTERISTIQUES	Dans les secteurs As et Aps
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 PISCINES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux articles 1 « Usages, affectations des sols et activités » et 2 « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la présente zone.

La construction d'annexes à destination de logement, détachées de la construction principale (abris de jardin…), doit être réalisée dans un périmètre de 30 m par rapport au bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se raccordent. Leur nombre est limité à 3 et leur emprise au sol totale, hors piscine, est limitée à 40 m². Leur hauteur maximale est fixée à 3,50 m à l'égout de toit ou acrotère. L'emprise au sol des piscines est pour sa part limitée à 70 m² (incluant le bassin et les margelles).

4.2.2 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles édictées le cas échéant au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications… pour lesquelles une bonne intégration paysagère est demandée.

4.2.3 IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- pour des raisons de sécurité et de visibilité. Dans ce cas, les constructions neuves, les installations, les aménagements et les extensions pourront être interdites ou soumises à des prescriptions spécifiques par le service instructeur compétent.

4.2.4 HAUTEURS DIFFERENTES

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence est celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

4.2.5 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « protection patrimoniale » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin…) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.6 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

En secteurs As et Aps :

Les dispositions des SPR s'appliquent. (Voir pièces n°5.1.5 et 5.1.6)

Dans la zone A dans sa globalité, à l'exclusion des secteurs As et Aps :

Les constructions à vocation d'habitat doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de référence et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Toutefois, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

5.1.2.1 Volumes

Les volumes proposés doivent être simples.

5.1.2.2 Façades

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Les façades* peuvent :

- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire.

De plus, l'emploi de bardages d'aspect bois est autorisé.

Les serres sont également autorisées, sans respect des dispositions édictées ci-dessus.

Pour toutes les constructions, le blanc, les couleurs vives et réfléchissantes, ainsi que les rayures sont interdits.

Pour l'habitat :

Les façades* présenteront l'aspect de la pierre du pays ou seront enduites. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel présent dans l'environnement immédiat et en harmonie avec l'existant. L'enduit blanc est interdit. Des parties de façade peuvent recevoir des bardages d'aspect bois.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

En parement extérieur, tous les aspects de matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, dans la mesure où leur bonne tenue est assurée dans le temps.

Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel présent dans l'environnement immédiat et en harmonie avec l'existant.

5.1.2.3 Toitures

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

- pour les constructions :
  - isolées et couvrant plus de 50 m² d'emprise au sol, les toitures doivent être à 2 pentes. En cas de pentes asymétriques, le rapport à respecter est de 1/3 / 2/3. Les toitures monopentes sont interdites ;
  - accolées à l'existant ou isolées et couvrant 50 m² ou moins d'emprise au sol, les toitures à 2 pentes et les toitures monopentes sont autorisées.
- les toitures-terrasses de moins de 50 m² sont autorisées,
- l'aspect bac acier, le gris moyen et les couleurs sombres sont à privilégier,
- Les couleurs blanches et vives sont proscrites.

* Se référer au lexique.

Pour les constructions à destination d'habitat :

- pour les toitures en pente :
  - la couverture des toitures doit présenter l'aspect des tuiles courbes de terre cuite fortement arrondies, de teintes naturelles de ton mêlé.
    Les tuiles noires sont interdites.
    Dans le cadre de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde, les toitures ardoise ou plates existantes devront être préservées.
  - la pente de toit doit respecter une inclinaison comprise entre 20 et 35%, exceptions faites :
    - des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
    - des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.
- les toits-terrasses sont autorisés et devront respecter les teintes sombres et mates ;
- les toitures à quatre pans ne sont autorisées qu'en présence d'un faîtage. Pour les constructions ou installations en plusieurs volumes, les toitures se limitent à quatre pans par volume. Les toitures à plus de quatre pans sont interdites sauf dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour) ;
- Pour toutes constructions, les débords de toits au pignon et en façade sont à privilégier.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :
Les façades peuvent :

- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire.

De plus, pour toutes les constructions et excepté si la route de desserte de la construction est courbe :

- pour les installations et constructions neuves implantées autour d'un siège d'exploitation existant, le faîtage doit être :
  - soit parallèle ou perpendiculaire au bâtiment principal référent ;
  - soit, en présence de relief, parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain ;
- pour les extensions de constructions, le faîtage doit être :
  - soit parallèle ou perpendiculaire au bâtiment principal référent ;
  - soit, en présence de relief, parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain ;
  - soit disposé librement s'il se raccorde à une construction existante avant la date d'entrée en vigueur du PLUi qui ne serait pas implantée conformément aux dispositions du présent Règlement ;
- en cas de création d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment situé hors siège, le faîtage doit être :
  - soit parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ;
  - soit, en présence de relief, parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain.

En l'absence de relief, des adaptations mesurées de ces règles peuvent être acceptées pour privilégier une meilleure orientation solaire.

5.1.2.4 Menuiseries

Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public :

- les fenêtres doivent être de préférence plus hautes que larges et en harmonie avec l'existant ;
- les volets doivent être battants. Au-delà de 80 cm de largeur de baie, les volets devront être à deux battants. Si les volets sont doublés d'un volet roulant, le caisson de ce dernier ne doit pas être visible.
- pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, les portes d'entrée, portails et portes de garages doivent présenter un aspect bois peint ou métal laqué ;
- les teintes des menuiseries et volets sont proches de celles de l'habitat traditionnel. Les teintes vives et réfléchissantes sont interdites ;
- le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

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

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

5.2.1 DISPOSITIFS DE CLOTURE EXISTANTS

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre doivent, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

5.2.2 NOUVEAUX DISPOSITIFS DE CLOTURE

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

La clôture doit être constituée :

- soit d'une haie vive d'essences locales (voir liste d'essences recommandées), d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublée ou non d'un grillage permettant le passage de la petite faune ;
- soit d'un grillage supporté par des piquets de bois, d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales.

L'emploi de haies vives en clôture est à privilégier en limite avec les espaces naturels et agricoles.

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existant sur l'une des parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, la nouvelle clôture doit reprendre l'aspect et les proportions de la clôture ancienne de référence.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

5.3.1 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

5.3.1.1 Bâtiments annexes de plus de 20 m² et dépendances des habitations

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

5.3.1.1 Annexes isolées de moins de 20 m²

Les façades d'aspect bois et les toitures en bacs acier sont autorisées. Dans ce cas, l'emploi d'une teinte s'approchant de la tuile naturelle ou d'une teinte sombre et mate est à privilégier. Les abris aspect métallique ou plastique ou d'aspect précaire* sont en revanche interdits.

5.3.1.3 Véranda

La véranda doit être conçue de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat. La structure pourra être d'aspect en bois ou en métal peint.

La teinte blanc vif est interdite.

5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

5.3.2.1 Panneaux solaires

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation ∗. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

Les éoliennes de moins de 12 m sont autorisées pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation *. **Leur intégration paysagère doit être assurée.**

5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.4.2.4 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "***Eléments bâti à protéger***" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

---

* Se référer au lexique.

∗ Voir lexique

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

  > les bâtiments principaux identifiés,

  > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,

  >les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :

  > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),

  > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,

  > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, …).

- En cas de projet d'extension ou de changement de destination repéré aux documents graphiques :

  > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

  > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,

  > Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.

  > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

  > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics,…).

6.2 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.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Sans objet

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Dès lors qu'elles sont susceptibles d'avoir un impact dommageable sur les paysages - notamment en cas d'implantation dans un paysage ouvert -, les constructions et installations autorisées doivent prévoir des mesures d'accompagnement paysager assurant leur bonne intégration. L'accompagnement paysager s'effectue par la plantation d'essences locales variées (voir liste en annexe) et doit éviter la formation « d'éléments-remparts » (pas de haie dense d'une seule essence sur 2 m de haut par exemple). Cette disposition est valable à la fois au sein de la zone Agricole, mais aussi dans les zones de contact entre la zone Agricole et les autres zones (Urbaine notamment).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage.

* Se référer au lexique.

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 à découvert (par l'usage de noues, ou autres dispositifs à ciel ouvert) 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.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 4 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

7.2 Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

7.3 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les aires de stationnement extérieures, liées aux besoins des constructions et installations consécutives à un changement de destination repéré aux documents graphiques - autre que vers le logement -, sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :

- de réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage ;
- de respecter 50 % de perméabilité de l'aire de stationnement au-delà de 5 places de stationnement.

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiées au stationnement.

7.4 Normes de stationnement des vélos

Toute construction ou installation devra comporter un équipement de stationnement* pour les vélos correspondant aux besoins de ces constructions ou installations.

* Se référer au lexique.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

De plus, les accès doivent être aménagés de façon à limiter l'artificialisation des terres agricoles. L'imperméabilisation des accès, qui inclut l'accès aux bâtiments agricoles, est interdite, sauf contrainte technique à justifier.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. L'imperméabilisation des accès, qui inclut l'accès aux bâtiments agricoles, est interdite, sauf contrainte technique à justifier.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et **compléter le maillage du réseau viaire environnant.**

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

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

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

- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Les liaisons douces figurant au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.

- **Eaux usées domestiques :**
    - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
    - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.

- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.1 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 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 être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
LF = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
LS = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul par rapport aux voies et emprises publiques.

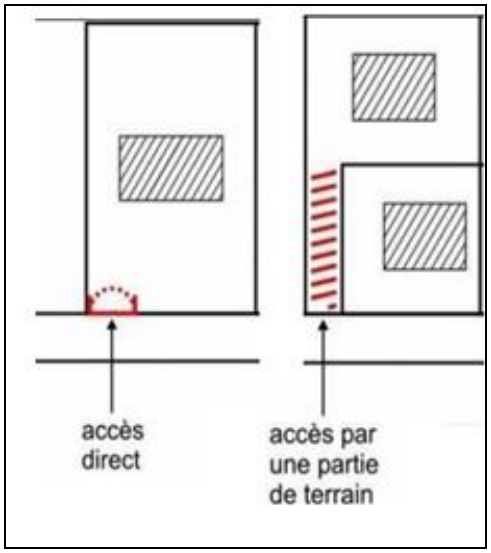
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

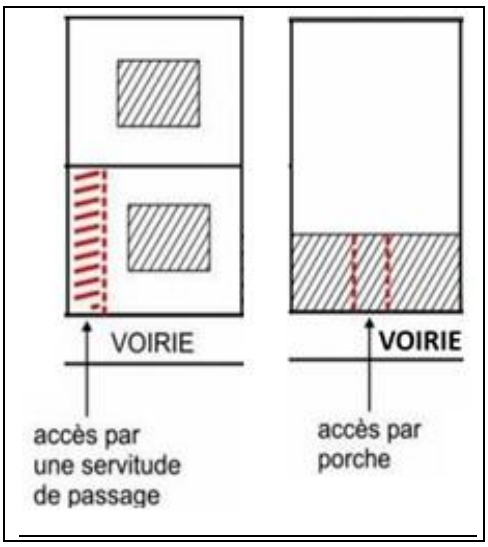
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

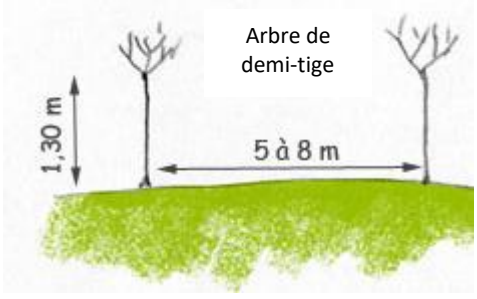
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

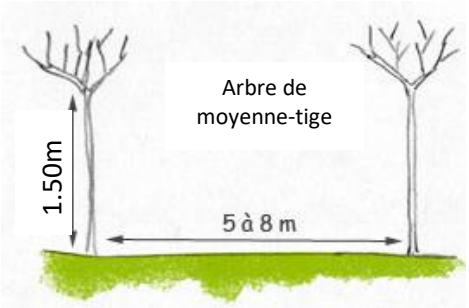
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

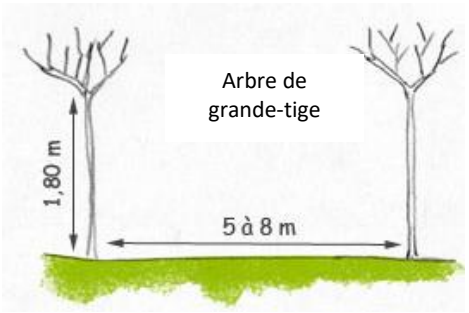
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

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

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.

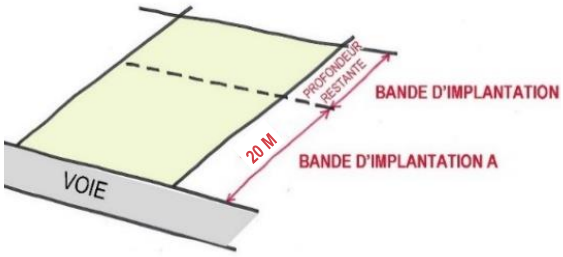
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :

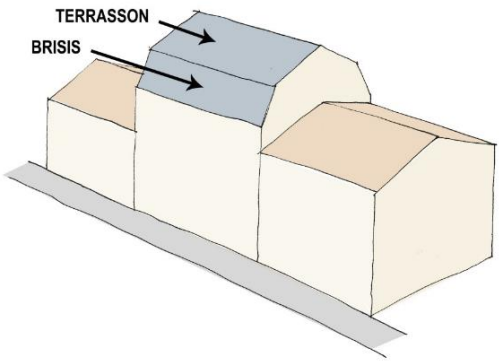
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

Bordure :

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

Brisis :

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :

Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :

Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

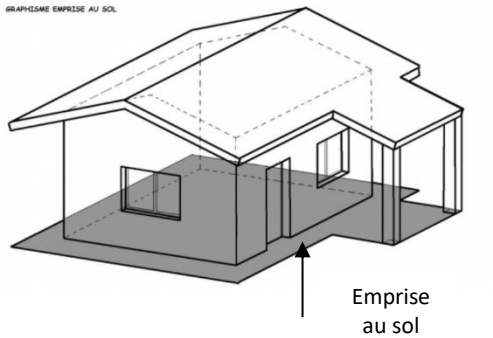
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

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

Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

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

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

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.
Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

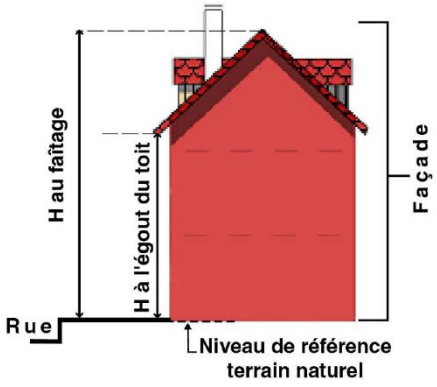
- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

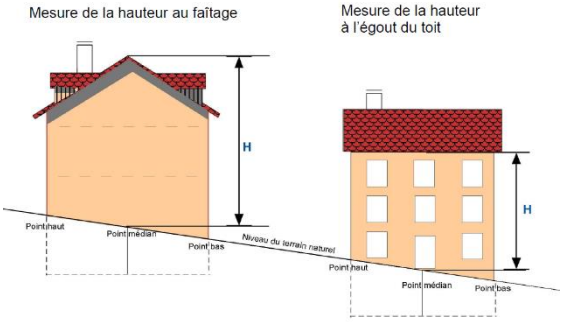
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.



* Se référer au lexique.



Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

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

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

* Se référer au lexique.

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

* Se référer au lexique.

Voies ou emprises publiques :

Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

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

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

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

Voie maillée :

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

Voie en impasse :

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

* Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la

			sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes
de la Rochefoucauld
Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.11

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE N

id de ville urbanisme

0+ urbanistes
urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

REGLEMENT | ZONE N

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **5**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone 6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités 6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 21

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **23**

Article 4 : Volumétrie des constructions 25
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 30
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 36
Article 7 : Stationnement des véhicules 38

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **41**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 42
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 42
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 43

Lexique **45**

Abréviations principales 45
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement 46

Liste des essences recommandées **60**

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2 et la liste des éléments repérés aux documents graphiques 3-3)

La présente pièce écrite du règlement précise les dispositions s'appliquant aux projets d'occupation du sol. Ces dernières sont déclinées selon différentes zones, délimitées dans les pièces graphiques (voir paragraphe suivant). Le règlement se compose de trois grands chapitres et d'un lexique qui précise la définition, voire la portée des différents termes techniques employés.

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

> **Les zones urbaines dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> **Les zones à urbaniser dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> **Les zones agricoles dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.

> **Les zones naturelles et forestières dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

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

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

- Les **emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des entités à protéger pour des motifs paysagers ou environnementaux, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Le repérage des **« bâtiments susceptibles de changer de destination »** au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle et forestière.

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

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

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

- Les secteurs affectés par des **risques naturels ou technologiques**

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

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

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire,**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-La Rochefoucauld**

> **Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de La Rochefoucauld-en-Angoumois, périmètre ex-Saint-Projet-Saint-Constant,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Bandiat,**

> **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Tardoire.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

REGLEMENT | ZONE N

Caractère dominant de la zone N

La zone N est généralement non équipée, ou correspond à des hameaux / groupes de bâtis anciens ou bâtiments isolés. Cette zone est constituée :

- de milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de secteurs de risques naturels.

Elle inclut un **secteur Ns** : secteur naturel, soumis au règlement d'un SPR.

La zone N comprend :

- un **secteur Np** : secteur naturel protégé, pour des raisons environnementales et/ou liées aux risques.
- un **secteur Nps** : secteur naturel protégé, pour des raisons environnementales et/ou liées aux risques, soumis au règlement d'un SPR.
- un **secteur NL** : secteur naturel destiné aux loisirs.
- un **secteur NLs** : secteur naturel destiné aux loisirs, soumis au règlement d'un SPR.
- un **secteur NLm :** secteur naturel dédié aux loisirs motorisés.
- un **secteur Ner** : secteur naturel destiné à la production d'énergie renouvelable par le biais de panneaux photovoltaïques et à l'exploitation de carrières.
- un **secteur NE** : secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- un **secteur NEs** : secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif, soumis au règlement d'un SPR.
- un **secteur Nx** : secteur naturel destiné au stockage.
- un **secteur Nk** : secteur naturel destiné à l'hébergement touristique et à des équipements touristiques

Vocation générale de la zone N

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N couvre également des groupements d'habitations - généralement anciens, compacts et denses -, ainsi que des habitations existantes qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions. De même, certaines constructions repérées aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents. De plus, les interdictions prévues dans le cadre du présent document peuvent s'ajouter aux interdictions prévues par le PPRI.

CHAPITRE 1
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- la démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "**Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine**" repérés aux documents graphiques (Élément de patrimoine bâti à protéger, Elément de paysage, espaces verts protégés ou à créer), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières ») ;
- les constructions :
    - ne garantissant pas une bonne insertion dans l'environnement ;
    - incompatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

De plus, à l'exception des cas visés dans le 2.4.7, les constructions sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 141.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones de dangers émanant des canalisations de gaz, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord de GRT Gaz.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquables (SPR) s'appliquent aux secteurs Ns, Nps, NLs et NEs (Cf. plan et règlement annexés au PLUi).

2.1 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. » :

V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

V* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(conditions détaillées en italique)*

X Occupations et utilisations du sol interdites

<table>
<tr><th></th><th colspan="9">DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</th></tr>
<tr><th>Destination</th><th>Habitat</th><th>N & Ns</th><th>Np & Nps</th><th>NL & NLs</th><th>NLm</th><th>Ner</th><th>NE & NEs</th><th>Nx</th><th>Nk</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Sous-destinations</td><td>Logement</td><td>V*</td><td>X</td><td>V*</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td colspan="9"><u>En zone N, secteurs Ns, NL et NLs :</u>

Les nouvelles constructions ou installations à destination de logement sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante ou à un changement de destination, repéré aux documents graphiques.

Les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc.).

De plus, toute nouvelle construction, installation ou extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être assurées.

<u>De plus, en secteurs Nk, NL et NLs :</u>

Les nouvelles constructions ou installations à destination de logement sont autorisées sous réserve que la présence permanente des personnes qui les occupent soit nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone. De plus :
- en secteurs NL et Ns, leur emprise au sol ne doit pas excéder 100 m² et leur hauteur ne doit pas dépasser 7 m à l'égout et 9 m au faîtage,
- en secteur Nk, leur hauteur ne doit pas dépasser 7 m à l'égout et 10 m au faîtage.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><th>Destination</th><th>Commerce et activité de service</th><th>N & Ns</th><th>Np & Nps</th><th>NL & NLs</th><th>NLm</th><th>Ner</th><th>NE & NEs</th><th>Nx</th><th>Nk</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>V*</td><td>X</td><td>V*</td><td>V*</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td colspan="9"><u>En zone N, secteurs Ns, NL, NLs et NLm :</u>

Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :
- qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;
- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;
- de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="8">Sous-destinations</td><td>Restauration</td><td>V*</td><td>X</td><td>V*</td><td>V*</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>V*</td></tr>
<tr><td colspan="9"><u>En zone N, secteurs Ns, NL, NLs et NLm :</u>
Les constructions ou installations à destination de restauration sont autorisées, à condition (dispositions cumulatives) :
- qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;
- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.
<u>En secteur Nk :</u>
Les constructions ou installations à destination de restauration sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :
- de respecter les règles de morphologie urbaine (article 4) ;
- que leur intégration paysagère dans l'environnement proche, comme lointain, soit garantie.</td></tr>
<tr><td>Commerce et activité de service</td><td>N & Ns</td><td>Np & Nps</td><td>NL & NLs</td><td>NLm</td><td>Ner</td><td>NE & NEs</td><td>Nx</td><td>Nk</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>V*</td><td>X</td><td>V*</td><td>V*</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td colspan="9"><u>En zone N, secteurs Ns, NL, NLs et NLm :</u>
Les constructions ou installations à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :
- qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;
- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;
- de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</td></tr>
</table>

	Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	V*	X	X	X	X	V*
	<u>En zone N, secteurs Ns, NL et NLs :</u> *Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage.* *<u>En secteur Nk :</u>* *Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :* - *du respect des règles de morphologie urbaine (article 4) ;* - *que leur intégration paysagère dans l'environnement proche, comme lointain, soit garantie.*								
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
Sous-destinations	*Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés ci-après ne peuvent l'être qu'à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*								
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	X	V*	X	X	X	V*	X
	<u>En zone N, secteurs Ns, NL, NLs NE et NEs :</u> *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques.*								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
	<u>Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Ns, Np, Nps, NLs et NEs</u> : *Les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles ne compromettent pas l'activité forestière ou agricole ;* - *qu'elles bénéficient d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.* ***<u>En</u>** <u>secteur Np :</u>* *Les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous les mêmes conditions qu'en zone N et à la condition supplémentaire de justifier de leur nécessité et de l'absence de solution technique alternative à leur présence.*								

Sous-destinations

<u>En secteurs Ns, Nps, NLs et NEs :</u>
Les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont interdites.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V*	X	V*	X	X	X	V*	X

<u>En zone N, secteurs Ns, NL, NLs NE et NEs :</u>

Les constructions ou installations à destination de salles d'art et de spectacles sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :

- *qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;*
- *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage.*
-

Equipements sportifs.	V*	X	V*	V*	X	X	V*	V*

<u>En zone N, secteurs Ns, NL, NLs NE et NEs :</u>

Les installations et aménagements à destination d'équipements sportifs sont autorisés à condition :

- *soit qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;*
- *soit que leur emprise au sol ne dépasse pas 1000 m².*

Et, dans tous les cas (dispositions cumulatives) :

- *qu'ils ne génèrent pas d'affouillements ou exhaussements ;*
- *qu'ils bénéficient d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement proche, comme lointain.*
- *qu'ils ne compromettent pas l'activité forestière ou agricole ;*
- *que leur hauteur soit limitée à 12 m.*

<u>En zone N, secteurs Ns, Nk, NE et NEs</u> :

Les installations et aménagements à destination d'équipements sportifs sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) :

- *de n'être pas liés à des sports motorisés ;*
- *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*

Sous-destinations

<u>En secteur NLm</u> :

Les installations et aménagements à destination d'équipements sportifs sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) :

- *qu'ils bénéficient d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement proche, comme lointain ;*
- *qu'ils ne compromettent pas l'activité forestière ou agricole ;*
- *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*

Équipements d'intérêt collectif et services publics	**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
Autres équipements recevant du public.	X	V*	V*	V*	X	X	V*	V*

<u>En secteurs NL, NLs et NLm :</u>

Les constructions ou installations à destination d'autres équipements recevant du public sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :

- *qu'elles constituent des structures mobiles, qui ne génèrent pas d'imperméabilisation du sol ;*
- *que leur emprise au sol soit limitée à 20 m² ;*
- *que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout ;*
- *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*
- *qu'ils bénéficient d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement proche, comme lointain.*

<u>En secteurs NE, NEs et Nk :</u>

Les constructions ou installations à destination d'autres équipements recevant du public sont autorisées à condition que leur hauteur soit limitée à 7 m à l'égout et à 10 m au faîtage. De plus, en secteurs NE et NEs, leur emprise au sol ne doit pas excéder 100 m².

<u>En secteurs Np et Nps :</u>

Les constructions ou installations à destination d'autres équipements recevant du public sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :

- *d'être liées à la mise en valeur ou à la découverte pédagogique du site ;*
- *de ne pas générer d'imperméabilisation du sol ;*
- *que leur emprise au sol soit limitée à 20 m² par structure ;*
- *que leur nombre soit limité à 3 par unité foncière ;*
- *leur hauteur maximale soit fixée à 3 m à l'égout ;*
- *leur aspect garantisse leur intégration paysagère.*

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Exploitation agricole et forestière</th><th>N & Ns</th><th>Np & Nps</th><th>NL & NLs</th><th>NLm</th><th>Ner</th><th>NE & NEs</th><th>Nx</th><th>Nk</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole</td><td>V*</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td colspan="9"><u>En zone N et secteur Ns :</u>
Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sous réserve (dispositions cumulatives) :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- qu'elles soient implantées dans la continuité des constructions existantes, une implantation différente ne pouvant être admise que si le besoin de s'éloigner de ces dernières est justifié soit par la nécessité agricole, soit pour raisons sanitaires, soit par l'impossibilité réglementaire ou technique de construire dans la continuité de l'existant ;
- qu'elles soient implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités forestières ou agricoles présentes sur le site ;
- qu'elles s'inscrivent, par leur implantation et leurs caractéristiques, dans une logique :
o de limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres ;
o de s'intégrer dans le paysage ;
o de préserver les milieux d'intérêt écologique et leurs continuités ;
- que leur emprise au sol soit limitée à 50 m² ;
- que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout ;
- que leur nombre soit limité à 3 par unité foncière.</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td>V*</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td colspan="9"><u>En zone N et secteur Ns :</u>
Les constructions ou installations à destination d'exploitation forestière sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :
- qu'elles soient nécessaires à l'activité forestière ;
- qu'elles soient implantées dans la continuité des constructions existantes, une implantation différente ne pouvant être admise que si le besoin de s'éloigner de ces dernières est justifié soit par la nécessité forestière, soit par l'impossibilité réglementaire ou technique de construire dans la continuité de l'existant ;
- qu'elles soient implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur les pourtours du site.
- que leur implantation et leurs caractéristiques, s'inscrivent dans une logique de limiter le mitage des espaces naturels et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique et leurs continuités.
De plus, dans le cas spécifique des créations de bâtiments nécessitant le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité, ces dernières ne sont autorisées qu'à proximité desdits réseaux, présents en capacité suffisante.</td></tr>
</table>

Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
Sous-destinations	Industrie	X	X	X	X	V*	X	X	X
	<u>En zone Ner :</u> *Les constructions ou installations à destination d'industrie sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles soient nécessaires à l'activité du site d'exploitation de carrière ;* - *que leur emprise au sol soit limitée à 200 m² ;* - *que leur nombre soit limité à 1 par site d'exploitation ;* - *que leur intégration paysagère soit assurée ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*								
Sous-destinations	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**	**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
	Entrepôt	V*	X	X	V*	X	X	X	X
	<u>En zone N, secteur Ns et NLm :</u> *Les constructions ou installations à destination d'entrepôt sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*								
	Bureau	V*	X	X	X	V*	X	X	X
	<u>En zone N et secteur Ns :</u> *Les constructions ou installations à destination de bureau sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.* *<u>En zone Ner :</u>* *Les constructions ou installations à destination de bureau sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *qu'elles soient nécessaires à l'activité du site d'exploitation de carrière ;* - *de ne pas générer d'imperméabilisation du sol ;* - *qu'elles soient démontables ;* - *que leur emprise au sol soit limitée à 60 m² ;* - *que leur nombre soit limité à 1 par site d'exploitation ;* - *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.*								

	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.		X	X	X	X	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes.		V*	X	X	X	X	X	X	X

En zone N et secteur Ns :

Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane (dispositions cumulatives) :

- *ne constitue pas l'habitat permanent de ses utilisateurs ;*
- *soit situé dans un rayon de 50 m par rapport à une habitation ;*
- *soit non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et / ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration.*

Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.	X	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
Les terrains de camping et de caravaning.	X	X	X	X	X	X	X	V
Les parcs résidentiels de loisir.	X	X	X	X	X	X	X	V*

En secteur Nk,

Les parcs résidentiels de loisir sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) :

- *de respecter les règles de morphologie urbaine (article 4).*
- *de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement proche, comme lointain.*

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
Les résidences démontables ou transportables.	**V***	**X**	**V***	**X**	**X**	**X**	**X**	**V***

<u>En zone N et Ns,</u>

Les résidences démontables ou transportables sont autorisées sont autorisées dans le cas où elles permettent le logement temporaire pendant une phase de travaux ou suite à un sinistre majeur.

<u>En zone NL, NLs,et pour le secteur Nk :</u>

Les résidences démontables ou transportables sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :

- *de conserver leur caractère mobile (absence de fondations et de raccordement pérenne aux différents réseaux) ;*
- *de ne pas constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;*
- *d'être non visibles depuis l'espace public.*

L'installation de containers et / ou shelters.	**X**	**X**	**V***	**V***	**X**	**V***	**X**	**X**

<u>En secteurs NE, NEs, NL, NLs et NLm :</u>

L'installation de containers et / ou shelters est autorisée à condition que :*

- *leur emprise au sol soit limitée à 30 m² ;*
- *soit non visible depuis l'espace public et/ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration.*

De plus, <u>en secteur NLm</u>, leur nombre est limité à 2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.	**X**	**X**	**X**	**X**	**V***	**X**	**X**	**X**

<u>En zone Ner :</u>

L'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées aux conditions (dispositions cumulatives) :

- *d'assurer la préservation des intérêts des espaces naturels et agricoles proches ;*
- *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;*
- *d'adopter une position discrète d'un point de vue paysager, par l'intermédiaire d'un traitement végétal adéquat, notamment en bordure de site ;*
- *d'intégrer une remise en état après arrêt des extractions, visant à assurer la sécurité du site et à favoriser sa réintégration dans l'environnement. Cette remise en état peut être suivie par des aménagements et constructions liés à la production d'énergie renouvelable par le biais de panneaux photovoltaïques.*

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
Les installations de stockage, de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) et les dépôts.	V*	X	V*	X	X	X	V*	X
<u>En zone N, secteurs Ns, NL et NLs :</u> *Les installations de stockage, de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) ou les dépôts sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) :* - *soit d'être liés à l'exploitation agricole, forestière ou à une activité environnementale (broyage de végétaux, élagage…) ;* - *soit de constituer des dispositifs de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée ;* - *d'être non visible depuis l'espace public et et / ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration ;* - *de ne pas porter atteinte à la qualité des sols.* *<u>En secteurs NE, NEs et Nx :</u>* *Seules les installations de stockage sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *d'être liées à une activité présente sur le site ;* - *d'être non visible depuis l'espace public et et / ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration ;* - *de ne pas porter atteinte à la qualité des sols.*								
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	X	X	X	V	X	X	X	X
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	X	X	X	X	X	X	X	X
Les panneaux photovoltaïques.	V*	X	V*	V*	V	X	V*	V*
<u>En zone N, secteurs Ns, NE, NEs, Nk, NL, NLs, NLm et Nx :</u> *Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).* *Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement (dispositions cumulatives) :* - *pour le besoin d'une opération **qui s'inscrit dans le cadre de l'auto-consommation*** ;* - *sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.3.2 Eléments techniques).*								
Les antennes relais.	V	V	V	V	V	V	V	V
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs.	X	X	X	X	X	X	X	X

* Voir lexique

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
Les groupes de garages et les carports.	V*	X	V*	V*	X	X	V*	X
<u>En zone N, secteurs Ns, NE, NEs, NL, NLs et NLm :</u> *Les groupes de garages ne sont autorisés qu'au sein des secteurs d'habitat groupé (type hameau ou groupement d'habitations).* *De plus, les groupes de garages et carports sont autorisés à condition (disposition cumulatives) :* - *qu'ils résultent d'un changement de destination repéré aux documents graphiques ;* - *de ne pas être implantés en façade sur l'espace public ;* - *qu'ils n'entravent pas la visibilité et la sécurité routière ;* - *qu'il existe qu'une seule sortie sur la voie publique.*								
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>En zone N, secteurs Ns, NE, NEs, Ner, Nk, NL, NLs et NLm :</u> *La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) :* - *contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;* - *soit nécessaire aux activités autorisées ; - et hors impossibilité technique à justifier -, qu'elle soit effectuée en continuité des bâtiments existants ;* - *soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol.* *<u>En secteurs ~~Ner,~~ Np, Nps et Nx :</u>* *La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique ou paysagère des milieux naturels.*								
L'aménagement des immeubles existants.	V*	V*	V*	V*	X	X	V*	V*
<u>En zone N, secteurs Ns, NE, NEs, Nk, NL, NLs, NLm, Np et Nps :</u> *L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ou avec les destinations et sous-destinations autorisées dans les différents secteurs, et qu'ils visent :* - *soit à améliorer les normes de confort ;* - *soit à entretenir et restaurer des éléments de patrimoine bâti.*								

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	**N & Ns**	**Np & Nps**	**NL & NLs**	**NLm**	**Ner**	**NE & NEs**	**Nx**	**Nk**
Les extensions de constructions existantes.	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***
<u>En zone N et tous secteurs hormis Nk :</u> *Les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition d'être conçues en prolongement :* - *soit de constructions à destination d'exploitation agricole,* - *soit d'équipements collectifs ou de services publics,* - *soit de logements,* - *et de respecter les dispositions de la présente section « occupations et utilisations du sol », ainsi que les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc).* *<u>En secteur Nk :</u>* *Les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :* - *de respecter les dispositions de la présente section « occupations et utilisations du sol »,* - *de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc),* - *que leur intégration paysagère dans l'environnement proche, comme lointain, soit garantie.*								
L'adaptation et la réfection des constructions existantes.	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***
*Pour les bâtiments **non repérés** aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiments susceptibles de changer de destination**", l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont autorisées, à l'exclusion de tout changement de destination.* *Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques sous la rubrique **"Bâtiments susceptibles de changer de destination"**, l'adaptation, la réfection et le changement de destination - à vocation d'habitation, d'hébergement touristique ou d'artisanat -, des constructions existantes sont autorisés.*								
Les opérations prévues en emplacements réservés.	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**

2.2 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

2.3.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur et de la connaissance du risque le plus récent.

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention « secteur affecté par le risque d'inondation », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Afin de prévenir les risques liés à la construction et à l'aménagement en contexte karstique, l'usage du guide des bonnes pratiques annexé au présent règlement est recommandé.

2.3.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

2.3.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La côte des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction **ou** par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

2.3.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

2.4 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

2.4.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

2.4.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière* ;
- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de **patrimoine bâti et paysager** à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

2.4.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

2.4.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur.
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites,
- les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis lorsque des travaux liés à la desserte des réseaux sont nécessaires. Dans ce dernier cas, l'aspect général de l'EVP doit être préservé.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

2.4.5 PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.2 « espaces verts à protéger existant et arbres isolés ».

---

* Se référer au lexique.

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

2.4.6 ZONES HUMIDES

En cas de découverte de zone humide - définie au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » doit être mise en œuvre.

2.4.7 REGLES SPECIFIQUES AU CLASSEMENT DE LA RN 141

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 141, à l'exception de celles citées dans les articles L111-7 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

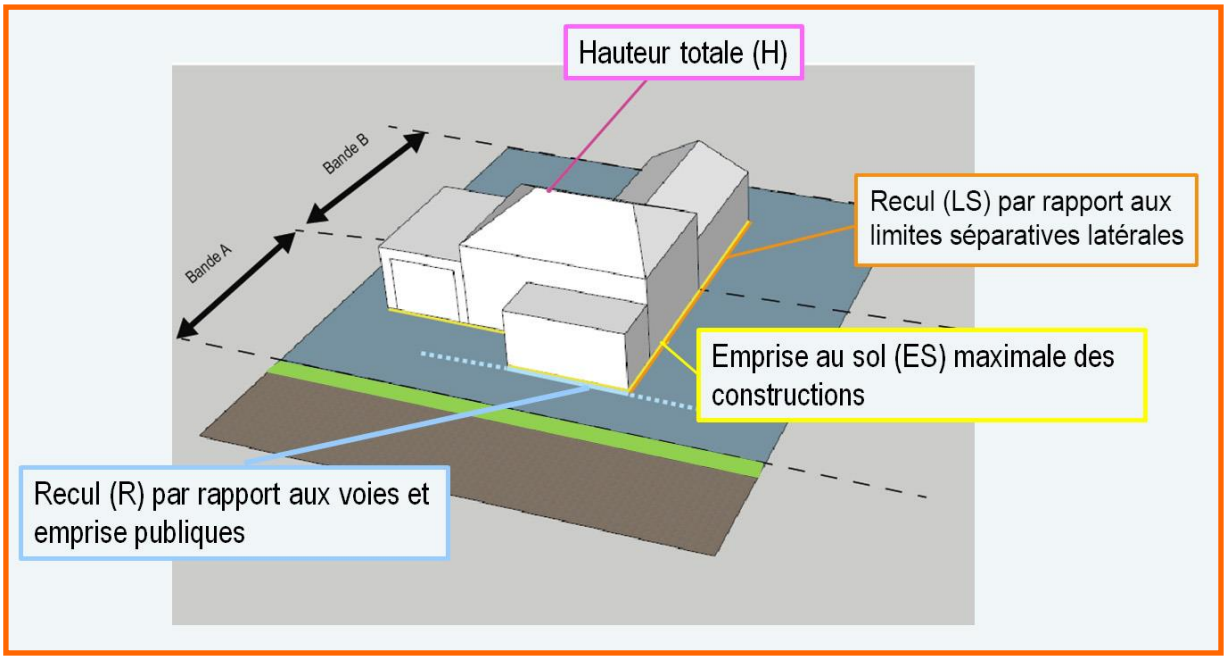
Sans objet.

CHAPITRE 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HE), à laquelle s'ajoutent parfois des prescriptions correspondant à la différence de niveau entre le faîtage et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (HF).
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'**implantation par rapport aux constructions existantes, par rapport aux voies ou emprises publiques (R), par rapport aux limites séparatives latérales** (**LS**) **et de fond de parcelle (LF)**, ainsi que **par rapport aux cours d'eau (LE)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature,** espace en pleine terre **(EPT)***, imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet*, et pour chacun des secteurs de la zone.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



* Se référer au lexique.

Article 4 : Volumétrie des constructions

4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone N à l'exclusion des secteurs Ns, Nps, NLs et NEs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Pour les constructions à usage d'habitat, incluant les logements issus d'un changement de destination :** L'aménagement et l'extension des habitations existantes est autorisé dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU, sans que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse un total de 200 m², et à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau. **Pour les constructions ou installations à usage d'habitation autorisées en secteur NL,** l'emprise au sol est limitée à 100 m²
	En zone N et secteur NL, pour les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs, l'emprise au sol est limitée à 1000m².
	Pour les autres équipements recevant du public, l'emprise au sol est limitée à 20m² **en secteurs NL, NLm et Np,** et à 100m² **en secteur NE**
	En zone N et secteur Ns, pour les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole, l'emprise au sol est limitée à 50 m². **Pour les constructions et installations à destination d'exploitation forestière,** la surface des constructions nouvelles, extensions et installations autorisées doit être calibrée en fonction des besoins directement liés à l'exploitation.
	En zone Ner, l'emprise au sol des constructions ou installations à destination d'industrie est limitée à 200 m².
	En secteur Nk, les règles précédentes ne s'appliquent pas. L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions autorisées ne peut excéder 300 m², considérés par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Les nouvelles constructions peuvent être réalisées en plusieurs fois.
	Pour tous secteurs, l'emprise au sol maximale des panneaux photovoltaïques autorisés dans le cadre de l'auto-consommation est de 20 m² par unité foncière, considérés par rapport à la date d'approbation du PLUi.

Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Pour les constructions à usage d'habitation,** HE inférieure ou égale à 7 m et HF inférieure ou égale à 9 m
	Pour les installations et aménagements à destination d'équipements sportifs, la hauteur est limitée à 12 m
	Pour les constructions agricoles : HE inférieure ou égale à 3 m
	Pour les constructions à usage d'exploitation forestière : HE inférieure ou égale à 7 m et HF inférieur ou égale à 9m
	Pour les constructions ou installations à destination d'autres équipements recevant du public, **en secteur NE**, HE inférieure ou égale à 7 m et HF inférieur ou égale à 10m, **en secteurs NL, NLm et Np**, HE inférieure ou égale à 3 m.
	En secteur Nk, les règles précédentes ne s'appliquent pas. La hauteur des hébergements individuels, hôteliers et touristiques, des Habitations Légères de Loisirs, ainsi que des résidences mobiles ou transportables est limitée à 4 m à l'égout et à 7 m au faîtage. La hauteur des autres constructions est limitée à 7 m à l'égout et à 10 m au faîtage.
	Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise). De plus, pour toute construction neuve, la côte des rez-de-chaussée doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Les constructions nouvelles, extensions de constructions et installations autorisées** doivent être implantées de manière à : - assurer la sécurité et la visibilité des voies et des accès ; - permettre un stationnement sécurisé des engins et véhicules motorisés (pour eux-mêmes et pour les usagers des voies); - assurer leur bonne intégration paysagère ; - respecter les enjeux environnementaux ou paysagers en présence le cas échéant (fossés, zone humide, arbre remarquable...) ; - être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. De plus, les constructions nouvelles, extensions de constructions et installations autorisées doivent être implantées : - à plus de 7 m du bord de la chaussée d'une RD supportant un trafic moyen de plus de 1500 véhicules par jour hors agglomération, à plus de 2 m du bord de la chaussée d'une RD supportant un trafic moyen de moins de 1500 véhicules par jour hors agglomération.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non règlementé**
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

CARACTERISTIQUES	Dans les secteurs Ns, Nps, NLs et NEs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (LS et LF)	**Non réglementé** Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions des SPR. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau (LE)	Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

4.2 Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

4.2.1 PISCINES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux articles 1 « Usages, affectations des sols et activités » et 2 « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la présente zone.

La construction d'annexes à destination de logement, détachées de la construction principale (abris de jardin…), doit être réalisée dans un périmètre de 60 m par rapport au bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se raccordent. Leur nombre est limité à 3 et leur emprise au sol totale, hors piscine, est limitée à 40 m². Leur hauteur maximale est fixée à 2, 50 m à l'égout de toit ou acrotère si l'annexe se situe à moins d'un mètre de la limite séparative et à 3,50 m à l'égout de toit ou acrotère dans les autres cas. L'emprise au sol des piscines est pour sa part limitée à 70 m² (incluant le bassin et les margelles).

4.2.2 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles édictées le cas échéant au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications… pour lesquelles une bonne intégration paysagère est demandée.

4.2.3 IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- pour des raisons de sécurité et de visibilité. Dans ce cas, les constructions neuves, les installations, les aménagements et les extensions pourront être interdites ou soumises à des prescriptions spécifiques par le service instructeur compétent.

4.2.4 HAUTEURS DIFFERENTES

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence est celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

4.2.5 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « Éléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin…) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

4.2.6 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

5.1.1 PRINCIPES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.
Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC…).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

5.1.2 REGLES

<u>En secteurs Ns, Nps, NLs et NEs :</u>

Les dispositions des SPR s'appliquent. (Voir Pièces N°5.1.5 et 5.1.6.)

<u>Dans la zone N dans sa globalité, à l'exclusion des secteurs Ns, Nps, NLs et NEs :</u>

Les constructions à vocation d'habitat doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de référence et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Toutefois, cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal…).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

5.1.2.1 Volumes

Les volumes proposés doivent être simples.

5.1.2.2 Façades

Pour l'habitat :
Les façades* présenteront l'aspect de la pierre du pays ou seront enduites. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel présent dans l'environnement immédiat et en harmonie avec l'existant. L'enduit blanc est interdit. Des parties de façade peuvent recevoir des bardages d'aspect bois.
Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

Pour les constructions à destination d'exploitation forestière :
Les façades* peuvent :
- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire*.

Les rayures sont interdites. Les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise ne doivent pas couvrir plus de 15% de chaque façade.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :
Les façades* peuvent :
- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire.

De plus, l'emploi de bardages d'aspect bois est autorisé.
Les serres sont également autorisées, sans respect des dispositions édictées ci-dessus.
Pour toutes les constructions, le blanc, les couleurs vives et réfléchissantes, ainsi que les rayures sont interdits.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :
En parement extérieur, tous les aspects de matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, dans la mesure où leur bonne tenue est assurée dans le temps.
Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel présent dans l'environnement immédiat et en harmonie avec l'existant.

Pour toutes les destinations :
L'enduit blanc est interdit.
Des parties de façade peuvent recevoir des bardages d'aspect bois.

5.1.2.3 Toitures

Pour les constructions à destination d'habitat :
- pour les toitures en pente :
  - la couverture des toitures doit présenter l'aspect des tuiles courbes de terre cuite fortement arrondies, de teintes naturelles de ton mêlé. Les tuiles noires sont interdites. Dans le cadre de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde, les toitures ardoise ou plates existantes devront être préservées.
  - la pente de toit doit respecter une inclinaison comprise entre 20 et 35%, exceptions faites :
    - des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
    - des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.
- les toits-terrasses sont autorisés et devront respecter les teintes sombres et mates ;
- les toitures à quatre pans ne sont autorisées qu'en présence d'un faîtage. Pour les constructions ou installations en plusieurs volumes, les toitures se limitent à quatre pans par volume. Les toitures à plus de quatre pans sont interdites sauf dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour) ;
- pour toutes constructions, les débords de toits au pignon et en façade sont à privilégier.

* Se référer au lexique.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière :

- pour les constructions :
  - isolées et couvrant plus de 50 m² d'emprise au sol, les toitures doivent être à 2 pentes. En cas de pentes asymétriques, le rapport à respecter est de 1/3 / 2/3. Les toitures monopentes sont interdites ;
  - accolées à l'existant ou isolées et couvrant 50 m² ou moins d'emprise au sol, les toitures à 2 pentes et les toitures monopentes sont autorisées.
- les toitures-terrasses sont interdites ;
- l'aspect bac acier, le gris moyen et les couleurs sombres sont à privilégier,
- Les couleurs blanches et vives sont proscrites.
- les toitures-terrasses de moins de 50 m² sont autorisées, pour les constructions à destination d'exploitation agricole

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :
Les façades peuvent :

- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire.

De plus, excepté si la route de desserte de la construction est courbe :

- pour les installations et les constructions à destination d'exploitation forestière, le faîtage doit être :
  - soit parallèle ou perpendiculaire au bâtiment principal référent s'il existe ;
  - soit parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ;
  - soit, en présence de relief, parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain ;
- pour les extensions de constructions, le faîtage doit être :
  - soit parallèle ou perpendiculaire au bâtiment principal référent ;
  - soit, en présence de relief, parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain ;
  - soit disposé librement s'il se raccorde à une construction existante avant la date d'entrée en vigueur du PLUi qui ne serait pas implantée conformément aux dispositions du présent Règlement ;
- pour toutes les constructions, les toitures à quatre pans ne sont autorisées qu'en présence d'un faîtage. Pour les constructions ou installations en plusieurs volumes, les toitures se limitent à quatre pans par volume. Les toitures à plus de quatre pans sont interdites sauf dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour).

Pour toutes constructions, les débords de toits au pignon et en façade sont à privilégier. Excepté en limite séparative.
En l'absence de relief, des adaptations mesurées de ces règles peuvent être acceptées pour privilégier une meilleure orientation solaire.

5.1.2.4 Menuiseries

Pour l'habitat :
Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public :

- les fenêtres doivent être de préférence plus hautes que larges et en harmonie avec l'existant
- les volets doivent être battants. Au-delà de 80 cm de largeur de baie, les volets devront être à deux battants. Si les volets sont doublés d'un volet roulant, le caisson de ce dernier ne doit pas être visible.
- pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, les portes d'entrée, portails et portes de garages doivent présenter un aspect bois peint ou métal laqué ;
- les teintes des menuiseries et volets sont proches de celles de l'habitat traditionnel. Les teintes vives et réfléchissantes sont interdites ;
- le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

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

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation et autres ouvrages liées à la gestion du réseau électrique.

5.2.1 DISPOSITIFS DE CLOTURE EXISTANTS

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre doivent, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

5.2.2 NOUVEAUX DISPOSITIFS DE CLOTURE

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

<u>Pour l'habitat dans un contexte groupé (type hameau ou groupement d'habitations),</u>

A l'alignement des voies et espaces publics, la clôture doit être constituée

- soit d'un mur plein, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales.
- Les portails peuvent être pleins ou ajourés. Au-delà de 1,50 m de hauteur, et dans la limite d'une hauteur de 2 m maximum, ils doivent présenter un élément ajouré sur 50% au moins de leur surface.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

En limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un muret d'aspect pierre ou maçonnerie, enduit sur les deux faces dans la même teinte que le bâtiment principal, et surmonté ou non d'un dispositif (grillage, bois ou métal), d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit haie vive d'essences locales.

Pour l'habitat dans un contexte isolé et pour les constructions à destination d'exploitation forestière ou agricole, la clôture doit être constituée :

- soit d'une haie vive d'essences locales (voir liste d'essences recommandées), d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublée ou non d'un grillage permettant le passage de la petite faune ;
- soit d'un grillage supporté par des piquets d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales.

L'emploi de haies vives en clôture est à privilégier en limite avec les espaces naturels et agricoles.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, une cohérence doit être perceptible entre les clôtures et les constructions principales auxquelles elles se raccordent. Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales variées.

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existant sur l'une des parcelles adjacentes au terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, la nouvelle clôture doit reprendre l'aspect et les proportions de la clôture ancienne de référence.

Pour toutes les destinations et quel que soit le contexte, à l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

5.3.1 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

5.3.1.1 Bâtiments annexes de plus de 20 m² et dépendances des habitations

Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

5.3.1.1 Annexes isolées de moins de 20 m²

Les façades d'aspect bois et les toitures en bacs acier sont autorisées. Dans ce cas, l'emploi d'une teinte s'approchant de la tuile naturelle ou d'une teinte sombre et mate est à privilégier. Les abris aspect métallique ou plastique ou d'aspect précaire* sont en revanche interdits.

5.3.1.3 Véranda

La véranda doit être conçue de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat. La structure pourra être d'aspect en bois ou en métal peint.

La teinte blanc vif est interdite.

* Se référer au lexique.

5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

5.3.2.1 Panneaux solaires

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation*. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

Les éoliennes de moins de 12 m sont autorisées pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation *. **Leur intégration paysagère doit être assurée.**

5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

5.4.2.4 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "***Eléments bâti à protéger***" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

  > les bâtiments principaux identifiés,

  > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,

  >les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :

  > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),

  > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,

  > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, …).

* Voir lexique

- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

  > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

  > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,

  > Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.

  > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

  > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : 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.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement). Toutefois, l'aménagement de voie de circulation et la création d'accès sont dispensés de cette obligation, sous réserve de motiver la nécessité de créer la voie de circulation / l'accès et d'obtenir l'accord du service instructeur ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics,…).

* Se référer au lexique.

6.2 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.

6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En zone N et secteur Ns, le coefficient minimal d'espace de pleine terre* est fixé à :

- 20% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 500 m²,
- 30% du terrain d'assiette du projet, dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet est supérieure à 1000 m².

En secteurs NE, NEs, NL, NLs et NLm, le coefficient minimal d'espace de pleine terre est fixé à 60 % du terrain d'assiette du projet.

En secteur Nk, le coefficient minimal d'espace de pleine terre est fixé à 90 % du terrain d'assiette du projet.

En secteur Nx, seuls les accès et voies de desserte peuvent être imperméabilisés et le coefficient minimal d'espace de pleine terre est fixé à 80 % du terrain d'assiette du projet.

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

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Dès lors qu'elles sont susceptibles d'avoir un impact dommageable sur les paysages - notamment en cas d'implantation dans un paysage ouvert -, les constructions et installations autorisées doivent prévoir des mesures d'accompagnement paysager assurant leur bonne intégration. L'accompagnement paysager s'effectue par la plantation d'essences locales variées (voir liste en annexe) et doit éviter la formation « d'éléments-remparts » (pas de haie dense d'une seule essence sur 2 m de haut par exemple). Cette disposition est valable à la fois au sein de la zone Naturelle, mais aussi dans les zones de contact entre la zone Naturelle et les autres zones (Urbaine notamment).

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage.

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 à découvert (par l'usage de noues, ou autres dispositifs à ciel ouvert) 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.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 4 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

6.6 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.

6.7 Traitement des coffrets techniques

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

Cas des servitudes et impasses privées :

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

6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

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

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

7.2 Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

7.3 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les aires de stationnement extérieures, liées aux besoins des constructions et installations consécutives à un changement de destination - autre que vers le logement -, sont autorisées à condition (dispositions cumulatives):

- de réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage ;
- de respecter 50 % de perméabilité de l'aire de stationnement au-delà de 5 places de stationnement.

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiées au stationnement.

7.4 Normes de stationnement des vélos

Toute construction ou installation devra comporter un équipement de stationnement* pour les vélos correspondant aux besoins de ces constructions ou installations.

* Se référer au lexique.

CHAPITRE 3
LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 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.

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

> dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. L'imperméabilisation des accès, qui inclut l'accès aux bâtiments agricoles, est interdite, sauf contrainte technique à justifier.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et **dans la mesure du possible maillage du réseau viaire environnant.**

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

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

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

- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Les liaisons douces figurant au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

10.2 Assainissement des eaux usées

10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.

- **Eaux usées domestiques :**
    - le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
    - le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

10.2.1 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

10.3 Assainissement des eaux pluviales

Pour les destinations autorisées situées dans un contexte groupé (type hameau ou groupement d'habitations) :

- Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.
- Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie. avec l'accord du gestionnaire.

Pour les destinations autorisées situées dans un contexte isolé :

Les constructeurs doivent gérer leurs eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique prouvée par des études réalisées par un bureau d'études indépendant.

Pour toutes les destinations, quelque soit le contexte :

- Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.
- Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

10.5 Collecte des déchets

Les modalités concernant la collecte des déchets sont inscrites dans l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.8 « Collecte des déchets ménagers et assimilés ».

10.6 Numérique

Sans objet.

LEXIQUE

Abréviations principales

EBC = Espace Boisé Classé.
EPT = Espace en Pleine Terre.
ER = Emplacement Réservé.
ES = Emprise au Sol.
EVP = Espace Vert à Protéger.
H = Hauteur.
HE = Hauteur à l'Egout.
HF = Hauteur au Faitage.
Lf = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
Ls = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
R = recul.

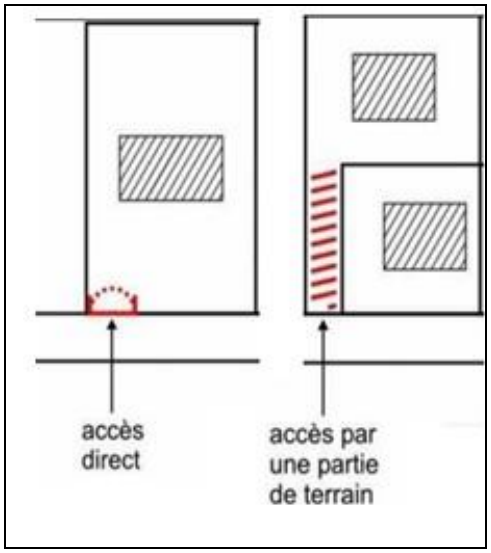
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

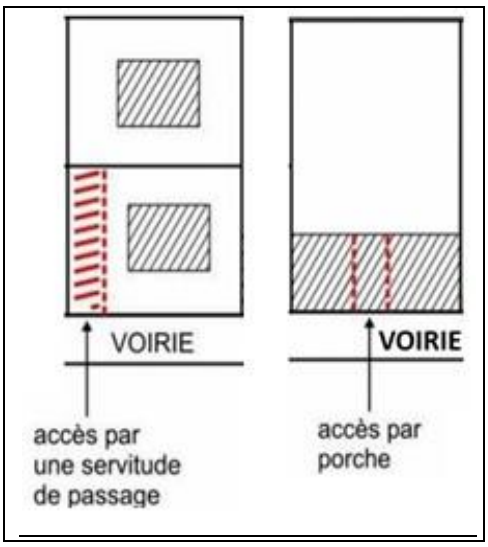
Accès :
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.
Sont donc soumis aux dispositions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

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

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

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





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

Acrotère :
Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

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

Alignement :
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

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

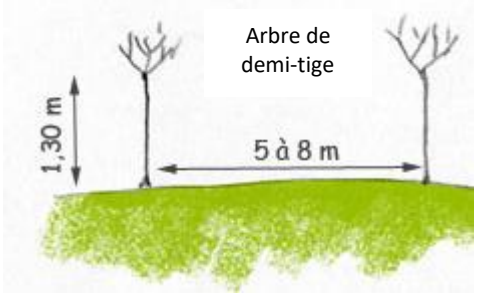
Aire de retournement :
Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

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

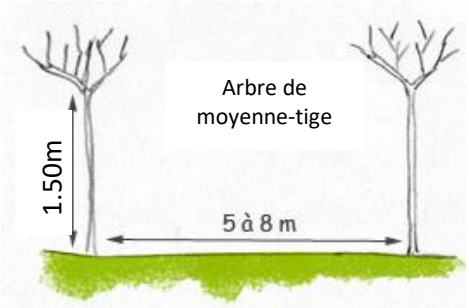
Aménagement de la construction :
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

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

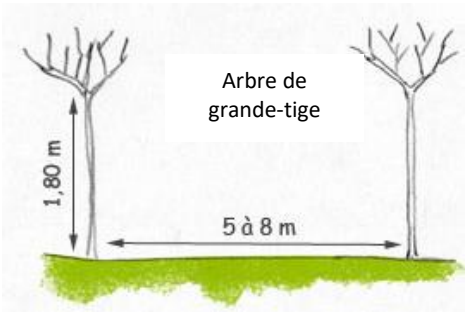
Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*



→ *Distance proposée à titre indicatif.*

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

***Auto-consommation* :**
Les besoins liés à l'auto-consommation correspondent aux besoins de l'activité ou de l'habitation à laquelle ils se raccordent. Ils peuvent générer un surplus d'énergie, sans que celui-ci soit un objectif en soi.

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

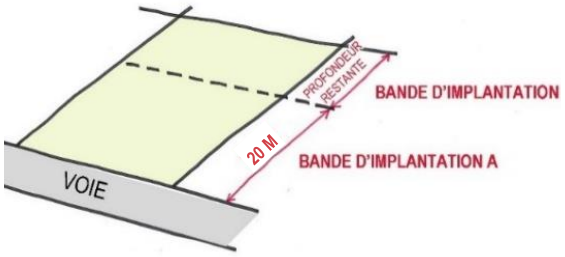
* Se référer au lexique.

Bandes de constructibilité :
Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*.
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives*, ou par rapport à la hauteur* maximale des constructions*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.
Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

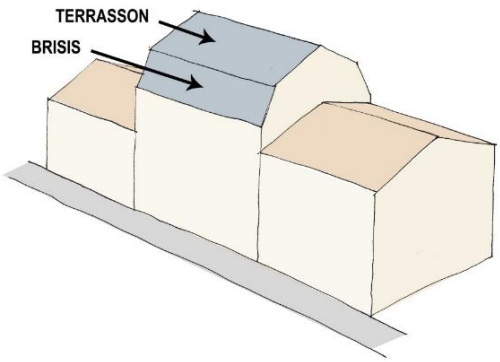
> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie*.



Bâtiment :
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

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

Brisis :
Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



Caravane :
Véhicule terrestre habitable, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,** qui conserve **en permanence des moyens de mobilité** lui permettant de **se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction** et que **le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.**

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

Carport :
Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Clôtures :
Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de pleine terre :
Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. *Voir la définition de l'espace de pleine terre*.*

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

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

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

Construction principale :
Voir la définition de l'annexe.*

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

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

Destinations et sous destinations :
Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).
Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …
Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

* Se référer au lexique.

La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Destination	**Habitat**
Sous-destinations	Logement
	Hébergement
Destination	**Commerce et activité de service**
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Destination	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	**Exploitation agricole et forestière**
Sous-destinations	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**
Sous-destinations	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

2- <u>Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement</u>

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale …

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

<u>Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.</u>

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les ≪ showrooms ≫, les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

4- <u>Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière</u>

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

5- <u>Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</u>

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédies à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

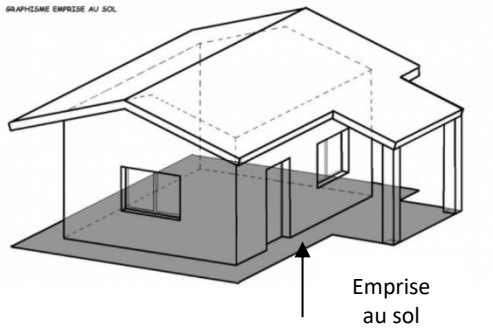
<u>Emplacement réservé (ER) :</u>

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol (ES) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas…) ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

Espace de pleine terre (EPT) :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.
Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

Espace planté :

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

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).
Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace Vert à Protéger (EVP) :

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Equipement de stationnement :

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri…).

* Se référer au lexique.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

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

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

Fenêtre :
Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.
La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

Fenêtre principale :
Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras…

Fossé :
Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :
• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.
Une noue* ne peut être considérée comme un fossé.

Habitat de loisirs :
Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML) :**

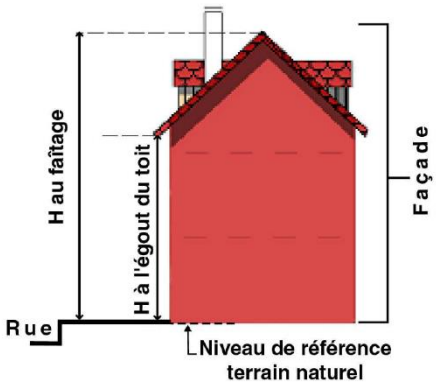
- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction **à usage de loisirs, démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire.**
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs,** destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction,** mais que **le Code de la route interdit à la circulation.**

Voir aussi les définitions de la caravane, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.*

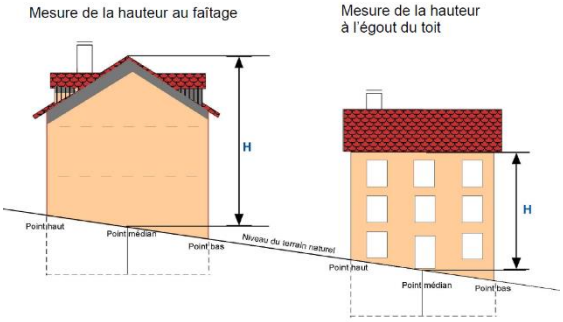
Hauteur :
La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé ~~soit~~ au faîtage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.



* Se référer au lexique.



Modalités de calcul **:** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades…) ;
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

Houppier :

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

Implantation des constructions :

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

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

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives* Ls ou Lf.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. *Voir la définition « Voies et emprises publiques*».*

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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

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

* Se référer au lexique.

* Se référer au lexique.

Opérations d'ensemble :
La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

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

Noue :
Une noue est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Parcelle :
Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

Précaire :
La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégrafent…).

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

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

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :
Installation **sans fondations** disposant **d'équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonome vis-à-vis des réseaux publics.**
Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an.**
Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, **facilement et rapidement démontables.**
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence mobile*.*

Résidence mobile :
Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, *et que* ***le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.***
Voir aussi les définitions de la caravane, de l'habitat de loisirs* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent*.*

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

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

* Se référer au lexique.

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

Shelter :
Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

Sous-sol :
Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

Unité foncière (UF) :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

* Se référer au lexique.

Voies ou emprises publiques :
Les voies se définissent en deux catégories :
- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.
Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique*, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés* et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

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

* Se référer au lexique.

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

1- HAUT-JET

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	Milieux mésophiles	
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	Des précautions sont à prendre car l'Aulne est sensible au Phytophthora
Charme	*Carpinus betulus*	Milieux mésophiles	
Châtaigner	*Castanea sativa*	Milieux mésophiles	Le châtaigner pousse préférentiellement sur terrain acide.
Chêne vert	*Quercus ilex*	Milieux mésophiles (plutôt mésoxérophile), calcaire	
Chêne des Pyrénées	*Quercus pyrenaica*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessous).
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles	Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Chêne sessile	*Quercus petraea*	Milieux mésophiles	Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la

			sécheresse (voir ci-dessus).
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Cormier	*Sorbus domestica*		
Erable champêtre	*Acer campestre*	Milieux mésophiles, Haut de berge, milieu de berge	
Merisier	*Prunus avium*	Milieux mésophiles	
Noyer commun	*Juglans regia*	Milieux mésophiles	
Saule blanc	*Salix alba*	Milieux humides, Haut de berge, Milieu de berge	
Tilleul à feuilles en cœur	*Tilia cordata*	Milieux mésophiles	
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*	Milieux mésophiles	
Tremble	*Populus tremula*	Milieux mésophiles	
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	L'orme subit la graphiose. Si l'on veut planter de l'orme, il faut planter l'hybride 'Lutèce' mais surtout pas le 'sapporo gold'.

2- ARBUSTES

Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Type de milieu**	**Complément d'information**
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge, bas de berge	
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Milieux mésophiles, haut de berge	

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Milieux mésophiles	A planter avec modération, il s'agit d'une espèce pionnière qui ne tient pas dans le temps.
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Eglantier	*Rosa gr. canina*	Milieux mésophiles	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Noisetier	*Corylus avellana*	Milieux mésophiles, milieu de berge, haut de berge	
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Milieux mésophiles	
Prunellier	*Prunus spinosa*	Milieux mésophiles	
Saule cendré	*Salix cinerea*	Milieux humides, milieu de berge, bas de berge (surtout bord de rivière).	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Milieux mésophiles, haut de berge, milieu de berge	
Troène	*Ligustrum vulgare*	Milieux mésophiles	
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge, bas de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, et prioritairement milieu humide, milieu de berge, bas de berge	Des précautions sont à prendre car l'espèce est très dynamique.

3- ARBRISSEAUX

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu	Complément d'information
Saule marsault	*Salix caprea*	Milieux mésophiles, milieu de berge	
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieu humide, milieu de berge, bas de berge	
Bourdaine	*Frangula dodonei*	Milieux mésophiles, milieu de berge, milieux humides	
Bruyère à balai	*Erica scoparia*	Milieux secs	A éviter dans les haies.
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Milieux mésophiles, milieux humides, bas de berge	
Viorne aubier	*Viburnum opulus*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	Sur terrain calcaire, préférer le Viorne lantane (voir ci-dessous).
Viorme lantane	*Viburnum lantana*	Milieux mésophiles, milieux humides, milieu de berge	A préférer au Viorne aubier sur terrain calcaire (voir ci-dessus).

4- LIANES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles

5- HERBACEE : SOLEIL

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Achillée millefeuilles	*Achillea millefolium*	Milieux mésophiles
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Milieux humides
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Milieux mésophiles, milieux secs
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	Milieux mésophiles, milieux secs

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère ciliée	*Erica ciliaris*	Milieux mésophiles, milieux humides
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Milieux mésophiles
Centaurée jacée	*Centaurea gr. jacea*	Milieux mésophiles
Chicorée amère	*Cichorium intybus*	Milieux mésophiles
Compagnon blanc	*Silene latifolia subsp. alba*	Milieux mésophiles, milieux secs
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Milieux mésophiles
Folle avoine	*Avena sativa*	Milieux mésophiles
Fromental	*Arrhenatherum eliatus*	Milieux mésophiles, milieux secs
Grande camomille	*Tanacetum parthenium*	Milieux mésophiles
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Milieux mésophiles
Matricaire inodore	*Matricaria perforata*	Milieux mésophiles
Mauve sauvage	*Malva sylvestris*	Milieux mésophiles, milieux secs
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Milieux mésophiles
Petite Centaurée commune	*Centaurium erythraea*	Milieux mésophiles, milieux humides
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Milieux mésophiles, milieux humides
Primprenelle	*Sanguisorba officinalis*	Milieux mésophiles, milieux humides
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*	Milieux mésophiles
Vipérine	*Echium vulgare*	Milieux mésophiles, milieux secs

6- HERBACEE : MI-OMBRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bruyère à quatre angles	*Erica tetralix*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille	*Lonicera periclymenum*	Milieux mésophiles
Alliaire officinal	*Alliaria petiolata*	Milieux mésophiles
Anthrisque sauvage	*Anthriscus sylvestris*	Milieux mésophiles
Benoite commune	*Geum urbanum*	Milieux mésophiles

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Bryone	*Bryonica dioica*	Milieux mésophiles
Callune	*Calluna vulgaris*	Milieux mésophiles
Chélidoine	*Chelidonium majus*	Milieux mésophiles
Geranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*	Milieux mésophiles, milieux secs
Lamier pourpre	*Lamium purpureum*	Milieux mésophiles
Lampsane commune	*Lapsana communis*	Milieux mésophiles

7- ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE INTERDITE SUR LE TERRITOIRE

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ailante	*Ailanthus altissima*	Milieux mésophiles
Arbres à papillons	*Buddleja davidii*	Milieux mésophiles
Bambou	*Bambusoideae*	Milieux mésophiles, milieux humides
Cerisier noir	*Prunus serotina*	Milieux mésophiles
Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*	Milieux mésophiles
Erable negundo	*Acer negundo*	Milieux mésophiles, milieux humides
Herbe de la Pampa	*Cortaderia Rosea*	Milieux mésophiles
Laurier palme	*Prunus laurocerasus*	Milieux mésophiles
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*	Milieux mésophiles
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	Milieux humides
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Milieux mésophiles

8- HAIE CHAMPETRE HAUTE : Hauteur entre 5 et 15 mètres

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	Le hêtre étant sensible à la sécheresse, il convient de lui préférer le chêne sessile ou pubescent.
Chêne Pubescent	*Quercus pubescens*	Milieux mésophiles Le chêne des Pyrénées pousse sur terrain acide, le chêne

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
		pubescent pousse sur terrain calcaire (voir ci-dessus).
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Milieux mésophiles, Haut de berge Préférer le Chêne sessile au chêne pédonculé qui ne résiste pas à la sécheresse (voir ci-dessous).
Frêne oxyphylle	*Fraxinus angustifolia*	Des précautions sont à prendre car la maladie de la Chalarose, qui touche les frênes, est présente en Charente
Noyer	*Juglans regia*	
Peuplier noir	*Populus nigra*	Le peuplier noir est à planter uniquement en vallée
Peuplier tremble	*Populus tremula*	
Cerisier de Sainte	*Prunus mahaleb*	Le cerisier de Sainte est à planter sur terrain calcaire.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	

9- HAIE CHAMPETRE BASSE

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Epine vinette	*Berberis vulgaris*	
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	
Aubépine à un style	*Crataegus laevigata*	
Genévrier commun	*Juniperus communis*	Non présent dans les haies habituellement
Cytise	*Laburnum anagyroides*	
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	
Cassis	*Ribes nigrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	Non présent dans les haies habituellement
Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa*	Non présent dans les haies habituellement

Nom vernaculaire	Nom latin	Complément d'information
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Non présent dans les haies habituellement
Eglantier rouge	*Rosa rubiginosa*	Non présent dans les haies habituellement
Rosier toujours vert	*Rosa sempervirens*	Non présent dans les haies habituellement
Framboisier	*Rubus ideaus*	Non présent dans les haies habituellement
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	

10- LIANES LOCALES ACCOMPAGNANT CERTAINES HAIES CHAMPETRES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	
Douce amère	*Solanum dulcamara*	
Gesse sauvage	*Lathyrus sulvestris*	
Houblon	*Humulus lupulus*	
Lierre	*Hedera helix*	
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*	
Tamier commun	*Tamus communis*	

11- PLANTES VIVACES MELLIFERES

Nom vernaculaire	Nom latin	Type de milieu
Ancolie vulgaire	*Aquilegia vulgaris*	
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	
Valériane rouge	*Centranthus ruber*	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	
Reine marguerite	*Leucanthemum*	
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	
Sauge verticillée	*Salvia verticillata*	
Compagnon rouge	*Silene dioïca*	

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

PIÈCE N° 3.1.12

LIVRET PÉDAGOGIQUE DU CEREMA SUR L'AMÉNAGEMENT EN CONTEXTE KARSTIQUE

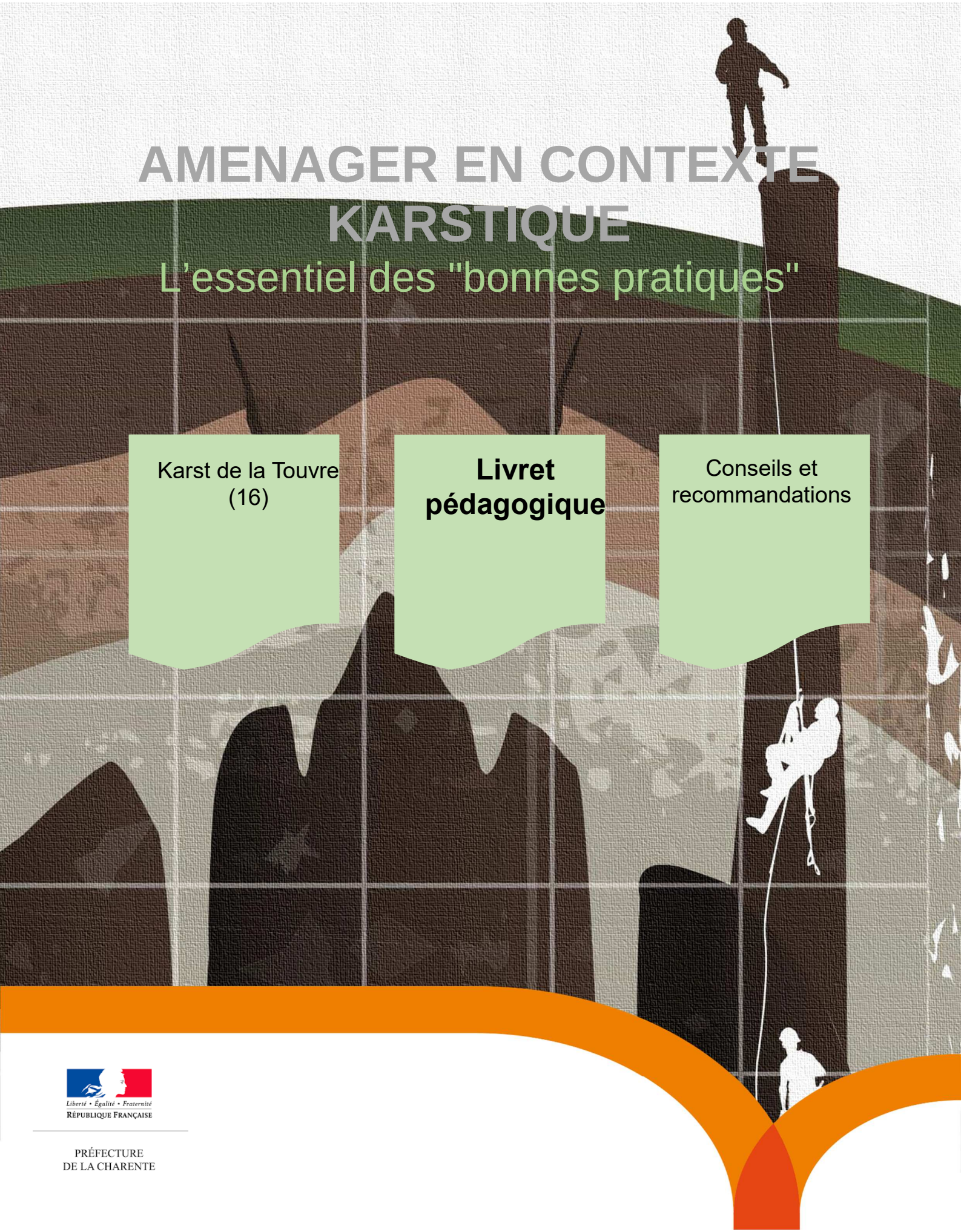
id de ville urbanisme

0+ urbanistes urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema



AMENAGER EN CONTEXTE KARSTIQUE

L'essentiel des "bonnes pratiques"

Karst de la Touvre (16)

Livret pédagogique

Conseils et recommandations

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE
DE LA CHARENTE

PRÉAMBULE

Dans l'objectif principal de limiter la vulnérabilité des territoires, ce livret de "bonnes pratiques" propose des recommandations d'ordre général sur les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde spécifiques à l'aménagement en contexte karstique (cavités d'origine naturelle).

Destiné aux élus confrontés à la prise en compte de la problématique karstique dans la gestion et l'aménagement de leurs territoires communaux, ce livret s'intéresse aux contraintes de constructibilité des bâtiments (habitations et autres) et propose des modes de gestion des eaux de surface ainsi que des mesures préventives.

Les contraintes en lien avec l'exploitation agricole des territoires karstiques ne sont pas traitées dans le présent livret.

INTRODUCTION

A la demande de la Préfecture de la Charente le 13 septembre 2019, le Cerema Sud-Ouest a élaboré le présent livret pédagogique afin d'aider les communes de RIVIÈRES et de LA ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS à prendre en compte la présence des réseaux karstiques au sein de leur sous-sol, dans l'aménagement de leur territoire. Rassemblant des principes généraux de constructibilité autrement nommés "bonnes pratiques", ce livret est, *in fine*, établi et valable pour l'ensemble des territoires communaux implantés dans le bassin hydrogéologique des sources de La Touvre appelé communément "karst de La Rochefoucauld" (hors doctrine ou règlement local éventuel).

Après un rappel succinct de la problématique karstique et des risques naturels terrestres associés pour les biens et les personnes, le livret propose des recommandations à prendre en considération, si possible pour les constructions existantes, mais aussi et surtout pour les futures constructions, avec trois types de dispositions spécifiques :

- des mesures constructives
- des mesures de gestion des eaux
- des mesures de prévention.

Élaborées sur la base de celles classiquement rencontrées dans le cadre des Plans de Prévention des Risques de mouvements de terrain, ces dispositions devront être relayées par les élus à leurs administrés via les différentes voies de communication à leur disposition et être incluses dans la mesure du possible dans les outils de gestion de l'aménagement (PLUi, par exemple) afin de réduire la vulnérabilité des biens existants et futurs.

Pour une information plus générale sur le risque cavités, le lecteur est renvoyé vers :

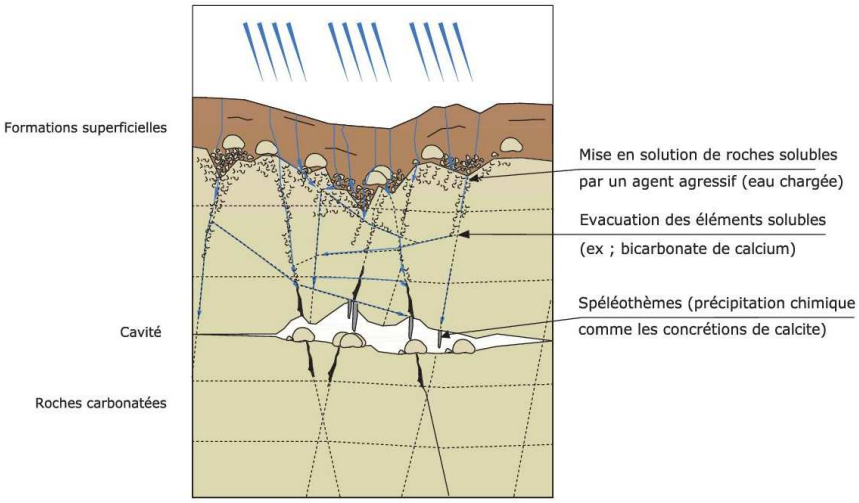
- *le guide "La gestion du risque cavités souterraines : Guide à l'usage des collectivités" - Cerema / Collection / Références – MTES. Ce guide présente le risque cavité mais évoque largement les responsabilités des acteurs du territoire et la gestion du risque. (téléchargeable gratuitement ici : https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/gestion-du-risque-cavites-souterraines)*
- *le site du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire consultable sur ; www.ecologie-solidaire.gouv.fr/mouvements-terrain*

CHAPITRE 1 - PROBLÉMATIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN CONTEXTE KARSTIQUE

Un territoire en contexte karstique regroupe l'ensemble des terrains susceptibles d'être affectés par la présence de vides naturels dans les sols et les sous-sols, dits d'origine karstique.

Classiquement, le karst est un ensemble de vides ordonnés en un réseau de drainage d'eaux souterraines. Ces vides sont creusés naturellement par des processus lents de dissolution d'une roche soluble (par exemple, le calcaire).

Développés à travers les temps géologiques, des réseaux de conduits karstiques peuvent se développer sous l'action et la circulation des eaux météoriques et souterraines, plus ou moins agressives, le long des discontinuités de la roche (joints stratigraphiques et fractures, par exemple) (Cf. schémas ci-joints).



Principe général de la dissolution

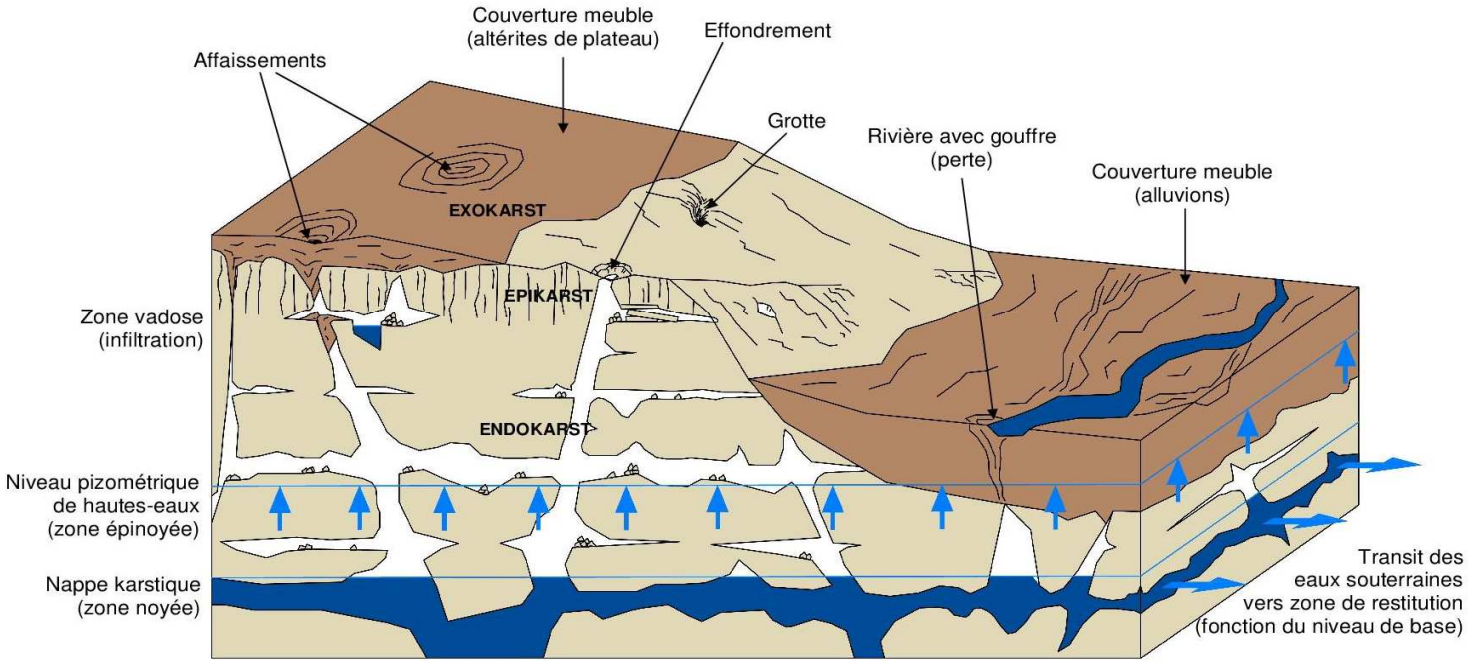


Schéma d'ensemble d'un système karstique

Les formations karstiques suivent une évolution par dissolution généralement lente et rarement perceptible à l'échelle humaine (dans le cas des calcaires). En revanche, la stabilité précaire des terrains affectés par des cavités karstiques proches de la surface conduit les aménageurs à prendre en compte le risque de mouvements de terrain d'origine karstique, dans les projets d'aménagements du territoire (Cf. photographies des désordres ci-après).

Les mouvements de terrain de surface liés à la présence de ces vides karstiques dans les formations géologiques, de type affaissement lent (mise en pente progressive des terrains) ou effondrement brutal (apparition d'un vide franc), sont le résultat de processus d'évolution spécifiques et variables selon la configuration et l'exposition des terrains karstiques.



L'apparition en surface d'affaissement ou d'effondrement des terrains en contexte karstique découle de trois processus principaux plus ou moins complexes, schématisés ci-après et découlant de la combinaison entre les caractéristiques suivantes :

- la sensibilité du massif calcaire (sous-sol karstique) : nature de la roche, évolution des vides et du réseau de drainage, influence des discontinuités du massif
- le comportement d'une éventuelle couverture (formations superficielles de nature et d'épaisseur variables) régulant l'infiltration des eaux météoriques dans les vides sous-jacents et pouvant être sensibles aux mouvements de terrain
- le rôle des eaux (hydrologie et l'hydrogéologie) conditionnant les interactions hydrodynamiques entre la surface et les vides sous-jacents (importance du gradient hydraulique dans les sols)

Les désordres provoqués par des mouvements de terrain d'origine karstique sont fonctions de l'importance de l'évolution des sols (notion d'aléa) et de la sensibilité des structures aux déformations associées (notion de vulnérabilité).

A titre d'exemple[1], pour un affaissement de sol au droit d'ouvrages en béton armé, une déformation à la traction de la structure supérieure à 1,5 mm/m conduit à l'apparition de fissures, puis à des dommages sévères si la déformation est supérieure à 3 mm/m.

Concernant les effondrements (événements brutaux), ils peuvent engendrer un danger direct à la sécurité publique, avec des risques de chute et ensevelissement des personnes ainsi que des dégradations sur les bâtiments, pouvant être partielles ou complètes (ruine de maisons, rupture de canalisations, fermeture de voies de circulation) (Cf. photos précédentes).

<u>Pour aller plus loin</u> :

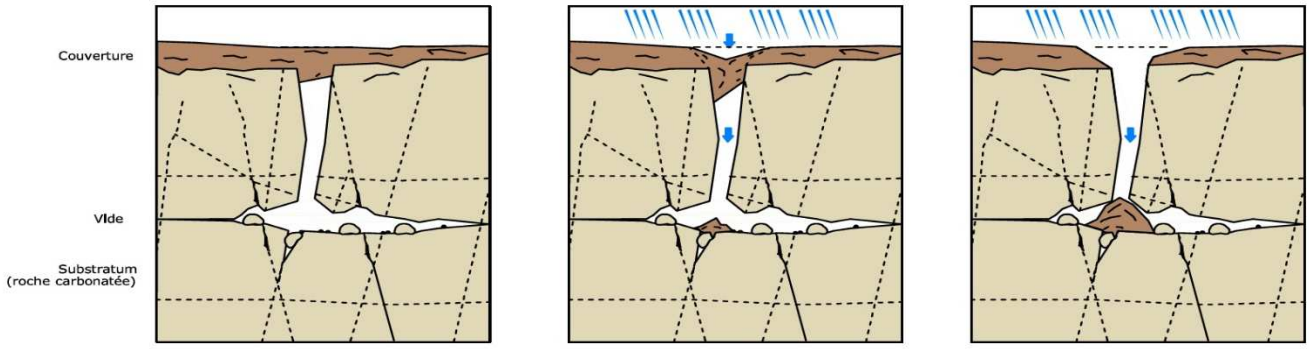
Un document spécifique du Cerema "Recensement des désordres sur les bâtiments et dispositions constructives de mitigation du risque" est disponible en ***ANNEXES TECHNIQUES.***

De nombreux ***guides techniques*** *traitent de la vulnérabilité des bâtiments face à la déformation des sols supports.*

A titre d'exemple, se référer aux Guides du CSTB "Dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type affaissement progressif" de novembre 2011 et "Dispositions constructives pour le bâtiment situé en zone d'aléa de type fontis de niveau faible" de janvier 2012.
A compléter par les Guides INERIS "Evolution et traitement du risque de fontis lié à l'exploitation minière" n° DRS-07-86090-05803A d'avril 2007, "Recommandations pour l'évaluation et le traitement des conséquences des mouvements de terrain du sous-sol sur le bâti" n° DRS-08-95042-13683D de novembre 2008 et "Guide sur les solutions de mise en sécurité des cavités souterraines abandonnées d'origine anthropiques" n° DRS-15-149564-02401A de septembre 2016.

[1] Rapport INERIS DRS-08-95042-13683A de novembre 2008 (d'après BURLAND & WROTH – 1974)

Le processus "soutirage"



Stade initial

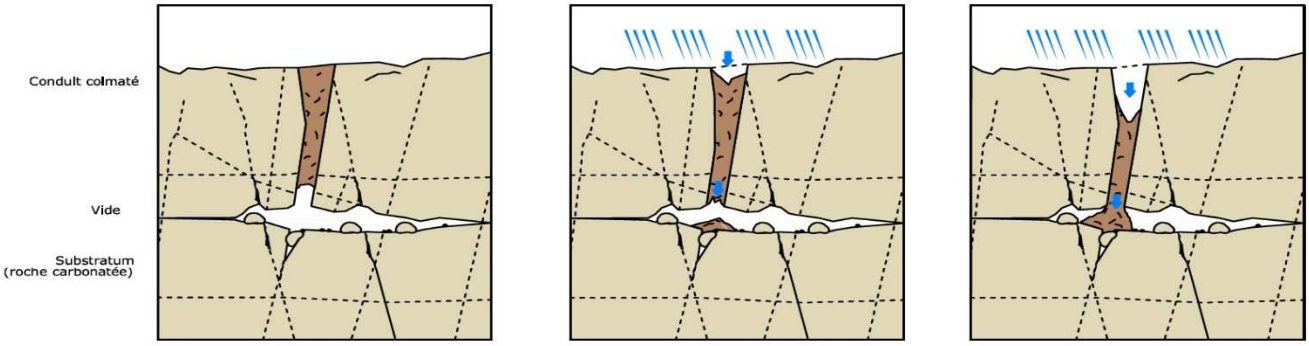
Entraînement progressif de la couverture dans les vides sous-jacents par l'infiltration d'eaux

Affaissement pouvant être un signe précurseur avant l'effondrement

Digestion complète de la couverture dans les vides sous-jacents (effondrement)

NOTA : Rôle possible des eaux souterraines (fatigue hydrogéologique)

Le processus "débourrage"



Stade initial

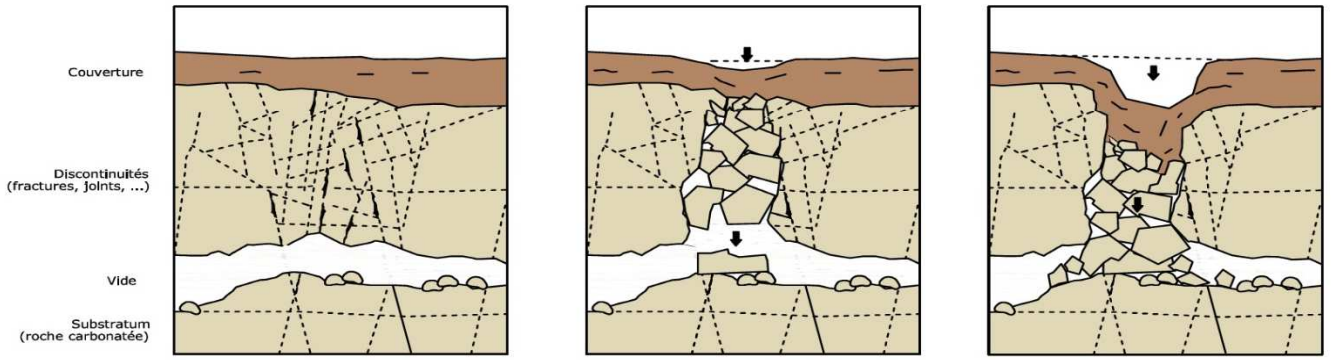
Entraînement progressif des matériaux dans les vides sous-jacents par l'infiltration d'eaux

Affaissement pouvant être un signe précurseur avant l'effondrement

Digestion complète des matériaux dans les vides sous-jacents (effondrement)

NOTA : Rôle possible des eaux souterraines (fatigue hydrogéologique)

Le processus "rupture mécanique"



Stade initial

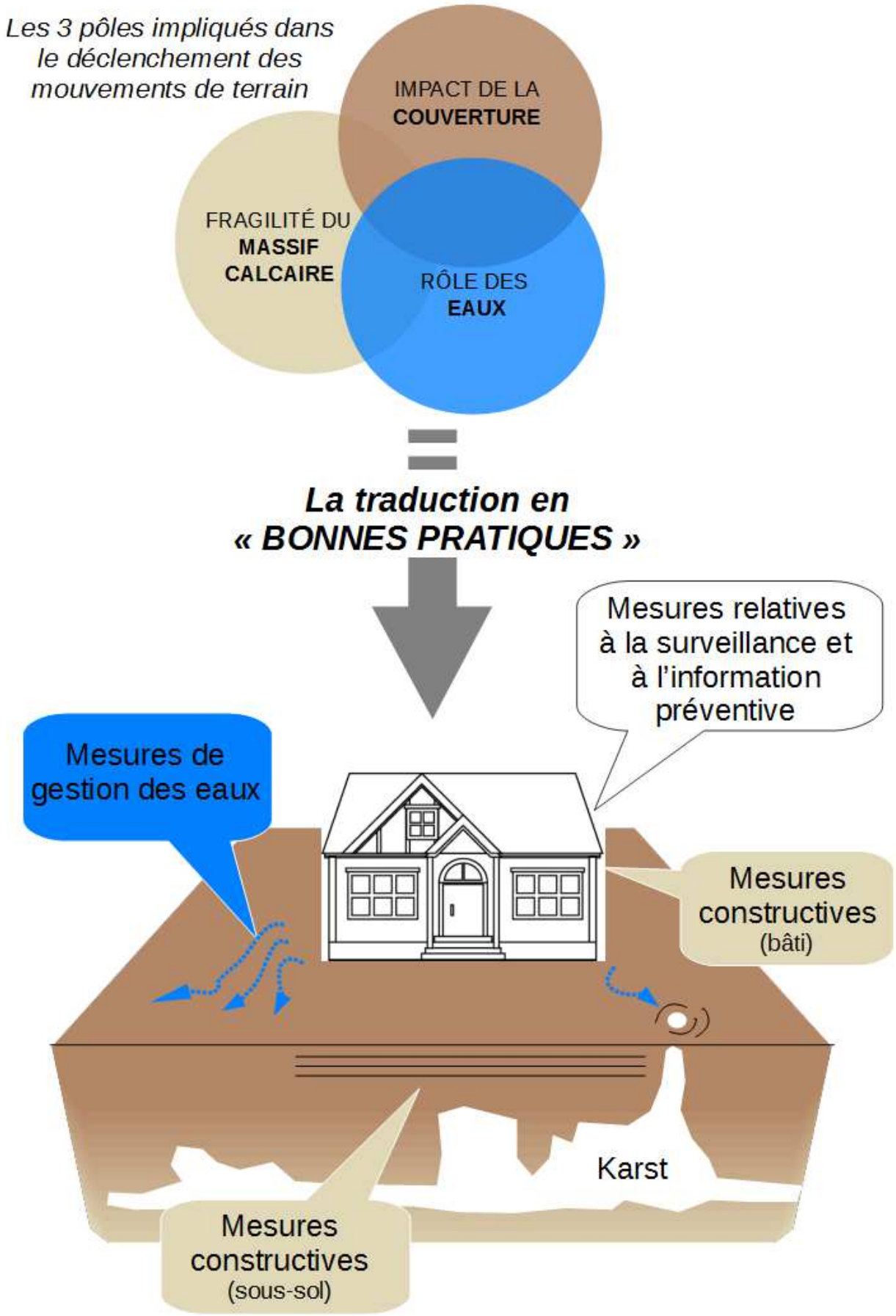
Eboulement gravitaire du massif rocheux (brèche de fracturation, chute de dalle décollée, ...)

Affaissement pouvant être un signe précurseur avant l'effondrement

Propagation des chutes de blocs jusqu'en surface (effondrement)

NOTA : Rôle possible des eaux superficielles et souterraines (fatigue hydrogéologique)

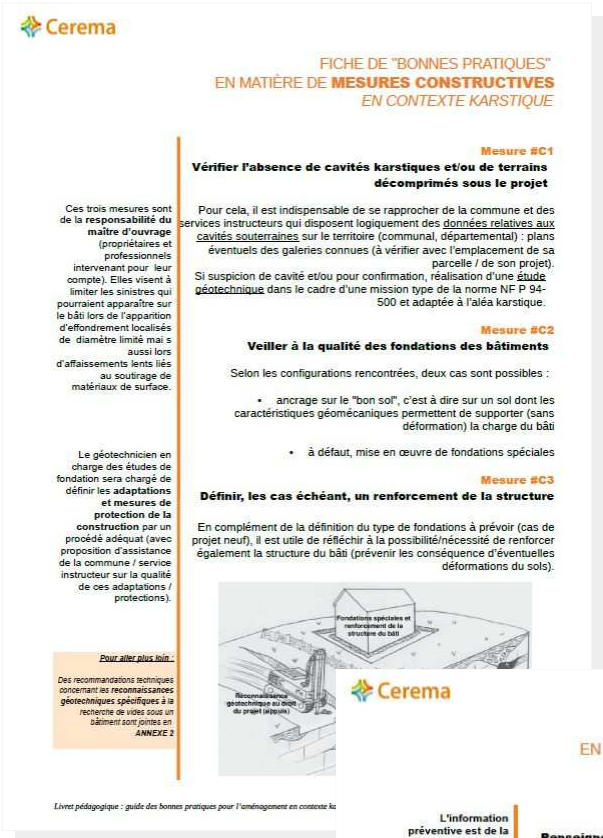
Schémas des processus d'instabilités d'origine karstique


Les 3 pôles impliqués dans le déclenchement des mouvements de terrain
IMPACT DE LA COUVERTURE
FRAGILITÉ DU MASSIF CALCAIRE
RÔLE DES EAUX
La traduction en « BONNES PRATIQUES »
Mesures relatives à la surveillance et à l'information préventive
Mesures de gestion des eaux
Mesures constructives (bâti)
Karst
Mesures constructives (sous-sol)

CHAPITRE 2 - PROPOSITION DE RECOMMANDATIONS DE "BONNES PRATIQUES" D'AMÉNAGEMENT EN CONTEXTE KARSTIQUE

D'après le droit commun français, le propriétaire de la parcelle surmontant une cavité souterraine est également responsable de tout désordre que l'effondrement de cette cavité pourrait induire en surface.

Trois types de dispositions sont présentées ci-après sous forme de fiches de "bonnes pratiques", pour application aux biens et activités existantes et futures (mesures constructives, gestion des eaux et mesures préventives).



Cerema

FICHE DE "BONNES PRATIQUES"
EN MATIÈRE DE **MESURES CONSTRUCTIVES**
EN CONTEXTE KARSTIQUE

Ces trois mesures sont de la **responsabilité du maître d'ouvrage** (propriétaires et professionnels intervenant pour leur compte). Elles visent à limiter les sinistres qui pourraient apparaître sur le bâti lors de l'apparition d'effondrement localisés de diamètre limité mai s aussi lors d'affaissements lents liés au soutirage de matériaux de surface.

Le géotechnicien en charge des études de fondation sera chargé de définir les **adaptations et mesures de protection de la construction** par un procédé adéquat (avec proposition d'assistance de la commune / service instructeur sur la qualité de ces adaptations / protections).

Pour aller plus loin :

Des recommandations techniques concernant les reconnaissances géotechniques spécifiques à la recherche de vides sous un bâtiment sont jointes en ANNEXE 2

Mesure #C1

Vérifier l'absence de cavités karstiques et/ou de terrains décomprimés sous le projet

Pour cela, il est indispensable de se rapprocher de la commune et des services instructeurs qui disposent logiquement des données relatives aux cavités souterraines sur le territoire (communal, départemental) : plans éventuels des galeries connues (à vérifier avec l'emplacement de sa parcelle / de son projet).

Si suspicion de cavité et/ou pour confirmation, réalisation d'une étude géotechnique dans le cadre d'une mission type de la norme NF P 94-500 et adaptée à l'aléa karstique.

Mesure #C2

Veiller à la qualité des fondations des bâtiments

Selon les configurations rencontrées, deux cas sont possibles :

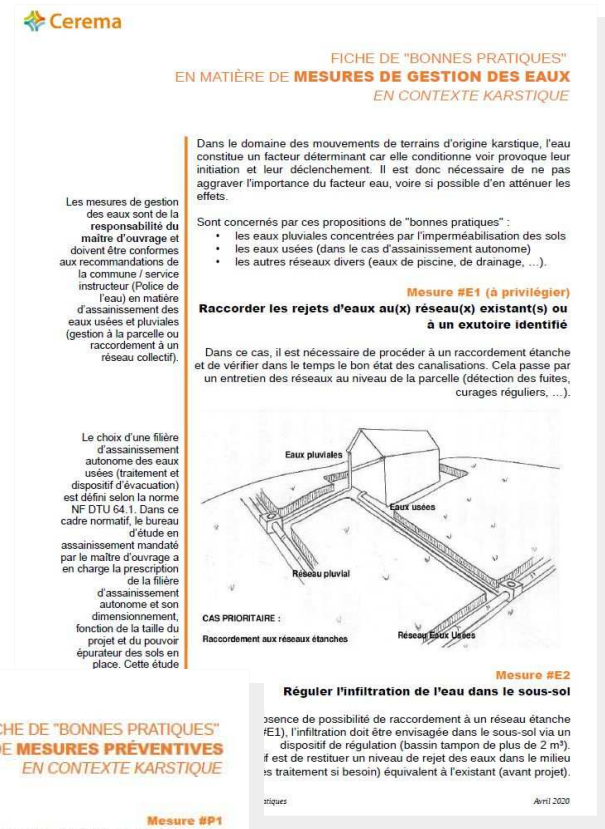
- ancrage sur le "bon sol", c'est à dire sur un sol dont les caractéristiques géomécaniques permettent de supporter (sans déformation) la charge du bâti
- à défaut, mise en œuvre de fondations spéciales

Mesure #C3

Définir, les cas échéant, un renforcement de la structure

En complément de la définition du type de fondations à prévoir (cas de projet neuf), il est utile de réfléchir à la possibilité/nécessité de renforcer également la structure du bâti (prévenir les conséquence d'éventuelles déformations du sols).

Livret pédagogique : guide des bonnes pratiques pour l'aménagement en contexte ka



Cerema

FICHE DE "BONNES PRATIQUES"
EN MATIÈRE DE **MESURES DE GESTION DES EAUX**
EN CONTEXTE KARSTIQUE

Les mesures de gestion des eaux sont de la **responsabilité du maître d'ouvrage** et doivent être conformes aux recommandations de la commune / service instructeur (Police de l'eau) en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales (gestion à la parcelle ou raccordement à un réseau collectif).

Le choix d'une filière d'assainissement autonome des eaux usées (traitement et dispositif d'évacuation) est défini selon la norme NF DTU 64.1. Dans ce cadre normatif, le bureau d'étude en assainissement mandaté par le maître d'ouvrage a en charge la prescription de la filière d'assainissement autonome et son dimensionnement, fonction de la taille du projet et du pouvoir épurateur des sols en place. Cette étude

Dans le domaine des mouvements de terrains d'origine karstique, l'eau constitue un facteur déterminant car elle conditionne voir provoque leur initiation et leur déclenchement. Il est donc nécessaire de ne pas aggraver l'importance du facteur eau, voire si possible d'en atténuer les effets.

Sont concernés par ces propositions de "bonnes pratiques" :

- les eaux pluviales concentrées par l'imperméabilisation des sols
- les eaux usées (dans le cas d'assainissement autonome)
- les autres réseaux divers (eaux de piscine, de drainage, ...).

Mesure #E1 (à privilégier)

Raccorder les rejets d'eaux au(x) réseau(x) existant(s) ou à un exutoire identifié

Dans ce cas, il est nécessaire de procéder à un raccordement étanche et de vérifier dans le temps le bon état des canalisations. Cela passe par un entretien des réseaux au niveau de la parcelle (détection des fuites, curages réguliers, ...).

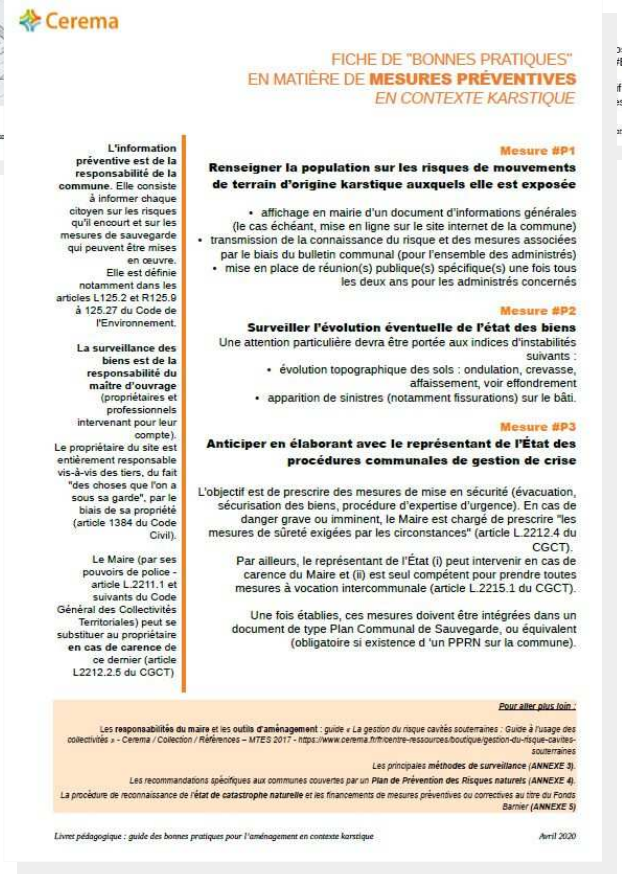
Mesure #E2

Réguler l'infiltration de l'eau dans le sous-sol

...osence de possibilité de raccordement à un réseau étanche ...#E1), l'infiltration doit être envisagée dans le sous-sol via un dispositif de régulation (bassin tampon de plus de 2 m³). ...f est de restituer un niveau de rejet des eaux dans le milieu ...s traitement si besoin) équivalent à l'existant (avant projet).

...tiques

Avril 2020



Cerema

FICHE DE "BONNES PRATIQUES"
EN MATIÈRE DE **MESURES PRÉVENTIVES**
EN CONTEXTE KARSTIQUE

L'information préventive est de la responsabilité de la commune. Elle consiste à informer chaque citoyen sur les risques qu'il encourt et sur les mesures de sauvegarde qui peuvent être mises en œuvre.
Elle est définie notamment dans les articles L125.2 et R125.9 à 125.27 du Code de l'Environnement.

La surveillance des biens est de la responsabilité du maître d'ouvrage (propriétaires et professionnels intervenant pour leur compte).
Le propriétaire du site est entièrement responsable vis-à-vis des tiers, du fait "des choses que l'on a sous sa garde", par le biais de sa propriété (article 1384 du Code Civil).

Le Maire (par ses pouvoirs de police - article L.2211.1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales) peut se substituer au propriétaire **en cas de carence** de ce dernier (article L2212.2.5 du CGCT)

Mesure #P1

Renseigner la population sur les risques de mouvements de terrain d'origine karstique auxquels elle est exposée

- affichage en mairie d'un document d'informations générales (le cas échéant, mise en ligne sur le site internet de la commune)
- transmission de la connaissance du risque et des mesures associées par le biais du bulletin communal (pour l'ensemble des administrés)
- mise en place de réunion(s) publique(s) spécifique(s) une fois tous les deux ans pour les administrés concernés

Mesure #P2

Surveiller l'évolution éventuelle de l'état des biens

Une attention particulière devra être portée aux indices d'instabilités suivants :

- évolution topographique des sols : ondulation, crevasse, affaissement, voir effondrement
- apparition de sinistres (notamment fissurations) sur le bâti.

Mesure #P3

Anticiper en élaborant avec le représentant de l'État des procédures communales de gestion de crise

L'objectif est de prescrire des mesures de mise en sécurité (évacuation, sécurisation des biens, procédure d'expertise d'urgence). En cas de danger grave ou imminent, le Maire est chargé de prescrire "les mesures de sûreté exigées par les circonstances" (article L.2212.4 du CGCT).

Par ailleurs, le représentant de l'État (i) peut intervenir en cas de carence du Maire et (ii) est seul compétent pour prendre toutes mesures à vocation intercommunale (article L.2215.1 du CGCT).

Une fois établies, ces mesures doivent être intégrées dans un document de type Plan Communal de Sauvegarde, ou équivalent (obligatoire si existence d 'un PPRN sur la commune).

Pour aller plus loin :

Les **responsabilités du maire** et les **outils d'aménagement** : *guide « La gestion du risque cavités souterraines : Guide à l'usage des collectivités » - Cerema / Collection / Références – MTES 2017 - https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/gestion-du-risque-cavites-souterraines*

Les principales **méthodes de surveillance** (ANNEXE 3).

Les recommandations spécifiques aux communes couvertes par un **Plan de Prévention des Risques naturels** (ANNEXE 4).

La procédure de reconnaissance de l'**état de catastrophe naturelle** et les financements de mesures préventives ou correctives au titre du Fonds Barnier (ANNEXE 5)

Livret pédagogique : guide des bonnes pratiques pour l'aménagement en contexte karstique Avril 2020

FICHE DE "BONNES PRATIQUES" EN MATIÈRE DE MESURES CONSTRUCTIVES *EN CONTEXTE KARSTIQUE*

Mesure #C1
Vérifier l'absence de cavités karstiques et/ou de terrains décomprimés sous le projet

Ces trois mesures sont de la **responsabilité du maître d'ouvrage** (propriétaires et professionnels intervenant pour leur compte). Elles visent à limiter les sinistres qui pourraient apparaître sur le bâti lors de l'apparition d'effondrements localisés de diamètre limité mais aussi lors d'affaissements lents liés au soutirage de matériaux de surface.

Pour cela, il est indispensable de se rapprocher de la commune et des services instructeurs qui disposent logiquement des données relatives aux cavités souterraines sur le territoire (communal, départemental) : plans éventuels des galeries connues (à vérifier avec l'emplacement de sa parcelle / de son projet).
Si suspicion de cavité et/ou pour confirmation, réalisation d'une étude géotechnique dans le cadre d'une mission type de la norme NF P 94-500 et adaptée à l'aléa karstique**.**

Mesure #C2
Veiller à la qualité des fondations des bâtiments

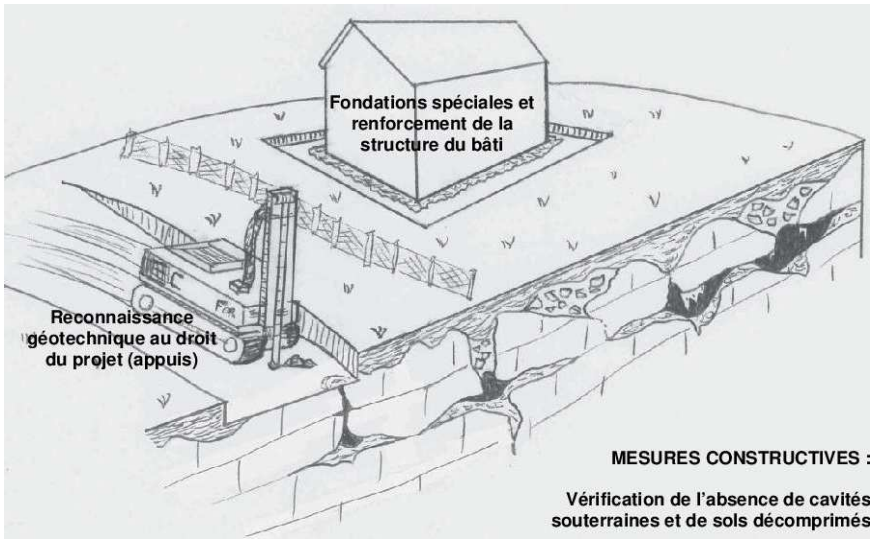
Selon les configurations rencontrées, deux cas sont possibles :

- ancrage sur le "bon sol", c'est à dire sur un sol dont les caractéristiques géomécaniques permettent de supporter (sans déformation) la charge du bâti
- à défaut, mise en œuvre de fondations spéciales

Mesure #C3
Définir, les cas échéants, un renforcement de la structure

Le géotechnicien en charge des études de fondation sera chargé de définir les **adaptations et mesures de protection de la construction** par un procédé adéquat (avec proposition d'assistance de la commune / service instructeur sur la qualité de ces adaptations / protections).

En complément de la définition du type de fondations à prévoir (cas de projet neuf), il est utile de réfléchir à la possibilité/nécessité de renforcer également la structure du bâti (prévenir les conséquences d'éventuelles déformations du sols).

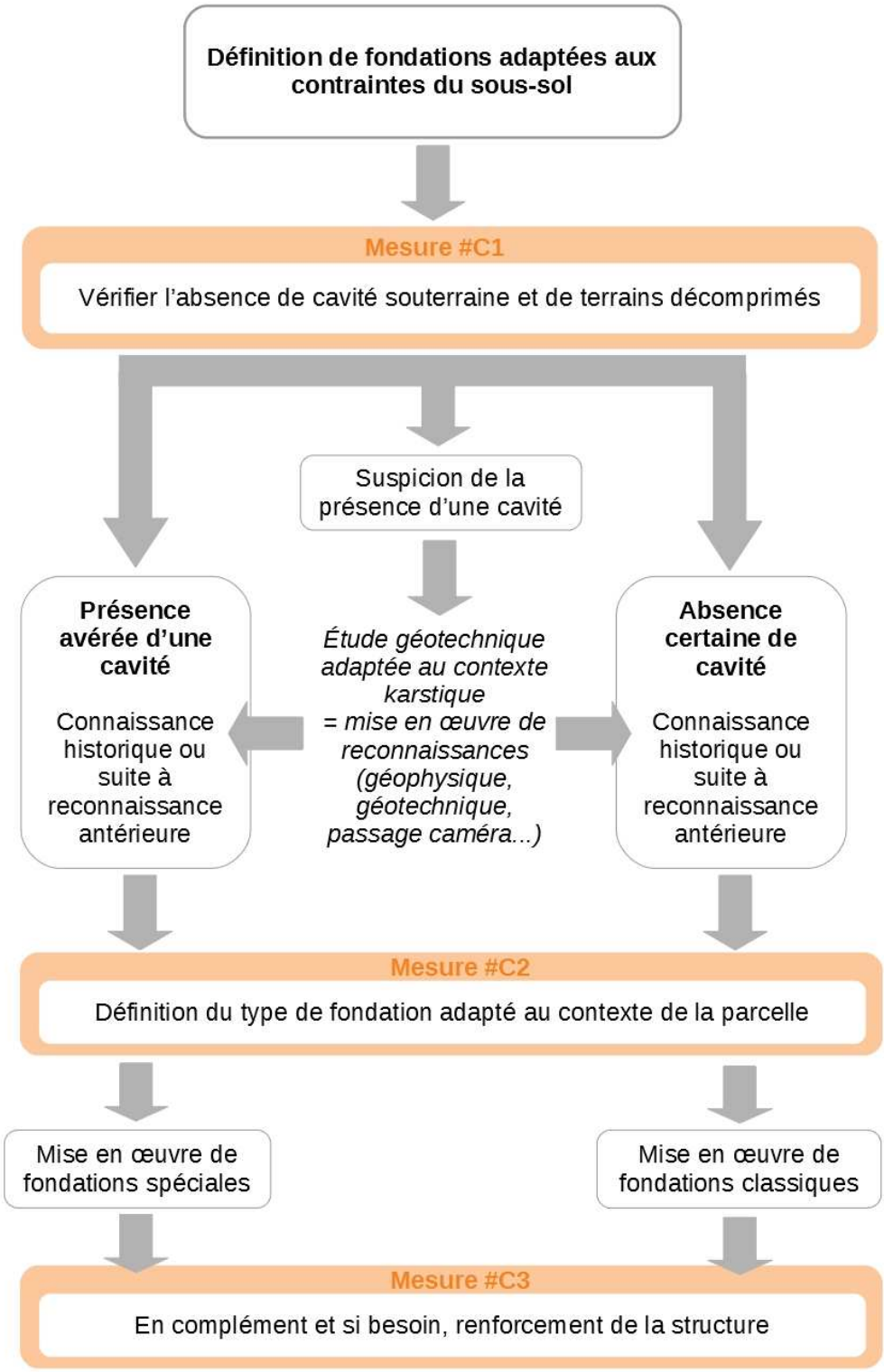


Pour aller plus loin :

Des recommandations techniques du Cerema concernant les ***reconnaissances géotechniques spécifiques*** *à la recherche de vides sous un bâtiment sont disponibles en* ***ANNEXES TECHNIQUES***

FICHE DE "BONNES PRATIQUES" EN MATIÈRE DE MESURES CONSTRUCTIVES *EN CONTEXTE KARSTIQUE*

LA DÉMARCHE PROPOSÉE



Cerema

FICHE DE "BONNES PRATIQUES" EN MATIÈRE DE MESURES DE GESTION DES EAUX *EN CONTEXTE KARSTIQUE*

Dans le domaine des mouvements de terrains d'origine karstique, l'eau constitue un facteur déterminant car elle conditionne voire provoque leur initiation et leur déclenchement. Il est donc nécessaire de ne pas aggraver l'importance du facteur eau, voir si possible d'en atténuer les effets.

Sont concernés par ces propositions de "bonnes pratiques" :

- les eaux pluviales concentrées par l'imperméabilisation des sols
- les eaux usées (dans le cas d'assainissement autonome)
- les autres réseaux divers (eaux de piscine, de drainage, …).

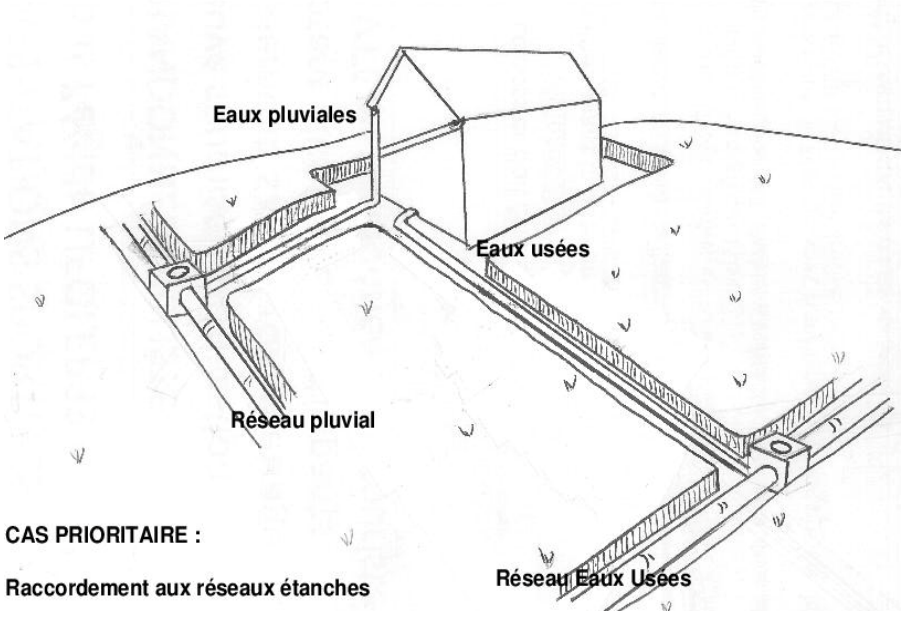
Les mesures de gestion des eaux sont de la **responsabilité du maître d'ouvrage** et doivent être conformes aux recommandations de la commune / service instructeur (Police de l'eau) en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales (gestion à la parcelle ou raccordement à un réseau collectif).

Mesure #E1 (à privilégier)

Raccorder les rejets d'eaux au(x) réseau(x) existant(s) ou à un exutoire identifié

Dans ce cas, il est nécessaire de procéder à un raccordement étanche et de vérifier dans le temps le bon état des canalisations. Cela passe par un entretien des réseaux au niveau de la parcelle (détection des fuites, curages réguliers, …).

Le choix d'une filière d'assainissement autonome des eaux usées (traitement et dispositif d'évacuation) est défini selon la norme NF DTU 64.1. Dans ce cadre normatif, le bureau d'étude en assainissement mandaté par le maître d'ouvrage a en charge la prescription de la filière d'assainissement autonome et son dimensionnement, fonction de la taille du projet et du pouvoir épurateur des sols en place. Cette étude précise également la perméabilité des sols nécessaire au dimensionnement des tranchées d'infiltration (30 ml au minimum).



Mesure #E2

Réguler l'infiltration de l'eau dans le sous-sol

Si absence de possibilité de raccordement à un réseau étanche (mesure #E1), l'infiltration doit être envisagée dans le sous-sol via un dispositif de régulation (bassin tampon de plus de 2 m³).

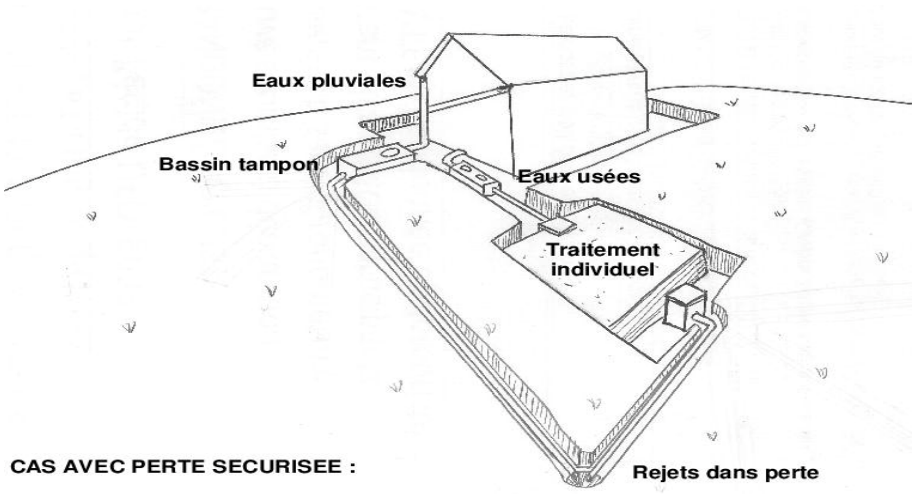
L'objectif est de restituer un niveau de rejet des eaux dans le milieu naturel (après traitement si besoin) équivalent à l'existant (avant-projet).

Mesure #E3

Choisir le mode d'infiltration adapté à la configuration topographique et karstique de la parcelle

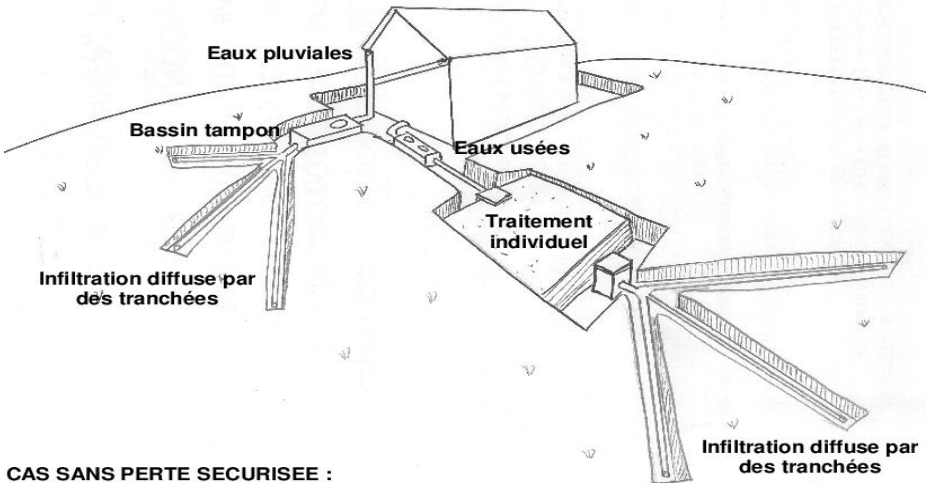
Selon la morphologie de la parcelle, et après régulation des débits (mesure #E2), il s'agit de définir le mode d'infiltration des eaux qui peut être :

- **ponctuel** (**mesure #E3-1**) s'il existe un point d'infiltration (de type perte) ou un exutoire. Dans ce cas, le point d'infiltration doit être actif (vérifier sa capacité d'infiltration) puis matérialisé et sécurisé



Mesure #E3-1

- **diffus** (**mesure #E3-2**) sur une surface à définir par une étude de sol (capacité d'infiltration). L'infiltration se fera alors via des tranchées d'infiltration (linéaire à calculer)



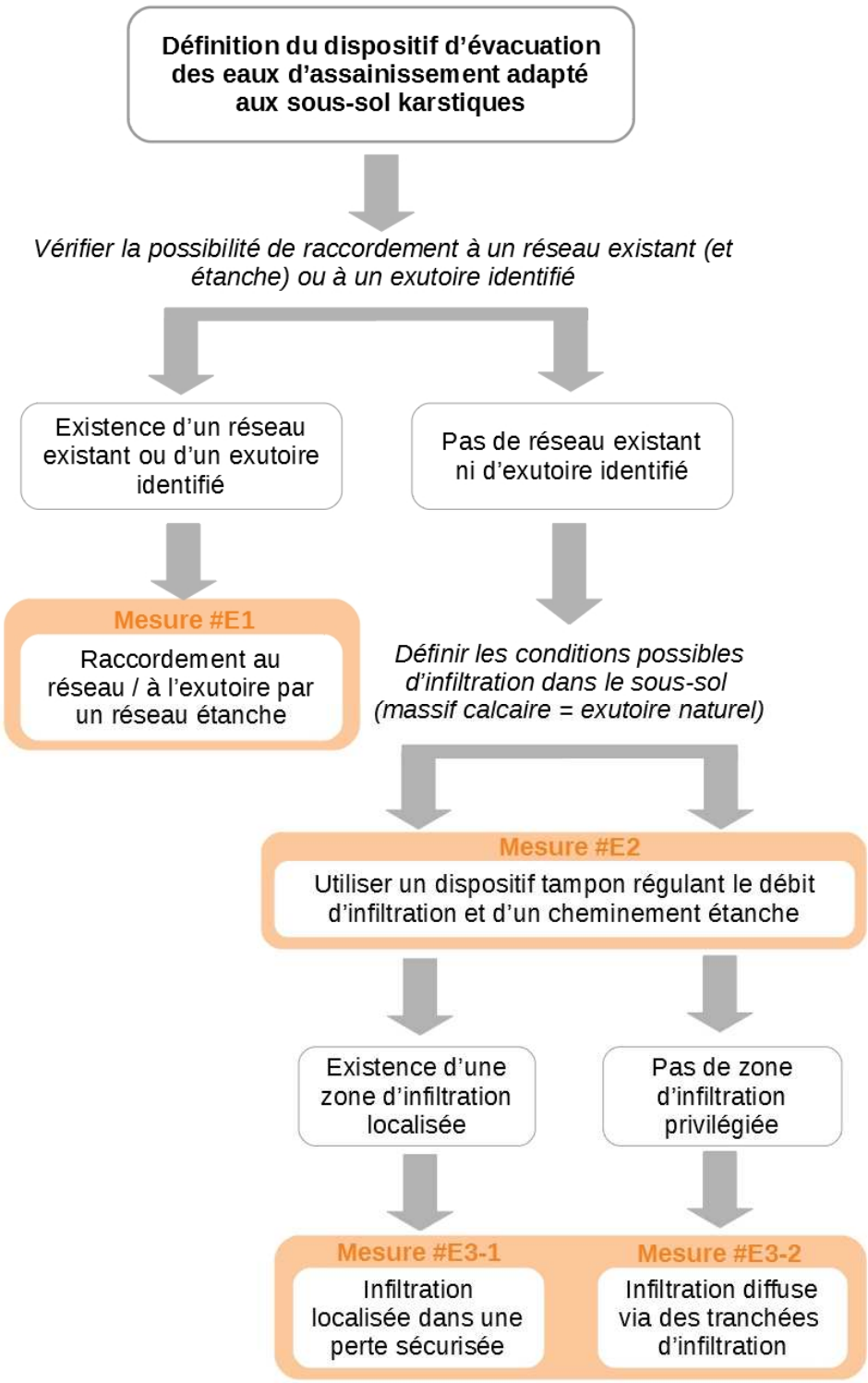
Mesure #E3-2

Pour aller plus loin :

L'essentiel du DTU 64-1 : ***https://www.actu-environnement.com/media/pdf/NF-DTU-64.1.pdf***

FICHE DE "BONNES PRATIQUES" EN MATIÈRE DE MESURES DE GESTION DES EAUX *EN CONTEXTE KARSTIQUE*

LA DÉMARCHE PROPOSÉE



* *Perte sécurisée : Point local d'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol/sous-sol, dans un contexte où les terrains avoisinants sont considérés comme stables (confortements éventuels)*

FICHE DE "BONNES PRATIQUES" EN MATIÈRE DE MESURES PRÉVENTIVES *EN CONTEXTE KARSTIQUE*

L'information préventive est de la responsabilité de la commune. Elle consiste à informer chaque citoyen sur les risques qu'il encourt et sur les mesures de sauvegarde qui peuvent être mises en œuvre. Elle est définie notamment dans les articles L125.2 et R125.9 à 125.27 du Code de l'Environnement.

La surveillance des biens est de la responsabilité du maître d'ouvrage (propriétaires et professionnels intervenant pour leur compte).
Le propriétaire du site est entièrement responsable vis-à-vis des tiers, du fait "des choses que l'on a sous sa garde", par le biais de sa propriété (article 1384 du Code Civil).

Le Maire (par ses pouvoirs de police - article L.2211.1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales) peut se substituer au propriétaire **en cas de carence** de ce dernier (article L2212.2.5 du CGCT)

Mesure #P1
Renseigner la population sur les risques de mouvements de terrain d'origine karstique auxquels elle est exposée

- affichage en mairie d'un document d'informations générales (le cas échéant, mise en ligne sur le site internet de la commune)
- transmission de la connaissance du risque et des mesures associées par le biais du bulletin communal (pour l'ensemble des administrés)
- mise en place de réunion(s) publique(s) spécifique(s) une fois tous les deux ans pour les administrés concernés

Mesure #P2
Surveiller l'évolution éventuelle de l'état des biens

Une attention particulière devra être portée aux indices d'instabilités suivants :

- évolution topographique des sols : ondulation, crevasse, affaissement, voir effondrement
- apparition de sinistres (notamment fissurations) sur le bâti.

Mesure #P3
Anticiper en élaborant avec le représentant de l'État des procédures communales de gestion de crise

L'objectif est de prescrire des mesures de mise en sécurité (évacuation, sécurisation des biens, procédure d'expertise d'urgence). En cas de danger grave ou imminent, le Maire est chargé de prescrire "les mesures de sûreté exigées par les circonstances" (article L.2212.4 du CGCT).

Par ailleurs, le représentant de l'État (i) peut intervenir en cas de carence du Maire et (ii) est seul compétent pour prendre toutes mesures à vocation intercommunale (article L.2215.1 du CGCT).

Une fois établies, ces mesures doivent être intégrées dans un document de type Plan Communal de Sauvegarde, ou équivalent (obligatoire si existence d 'un PPRN sur la commune).

Pour aller plus loin :

Les **responsabilités du Maire** et les **outils d'aménagement** : *guide "La gestion du risque cavités souterraines : Guide à l'usage des collectivités" - Cerema / Collection / Références – MTES 2017 - https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/gestion-du-risque-cavites-souterraines*

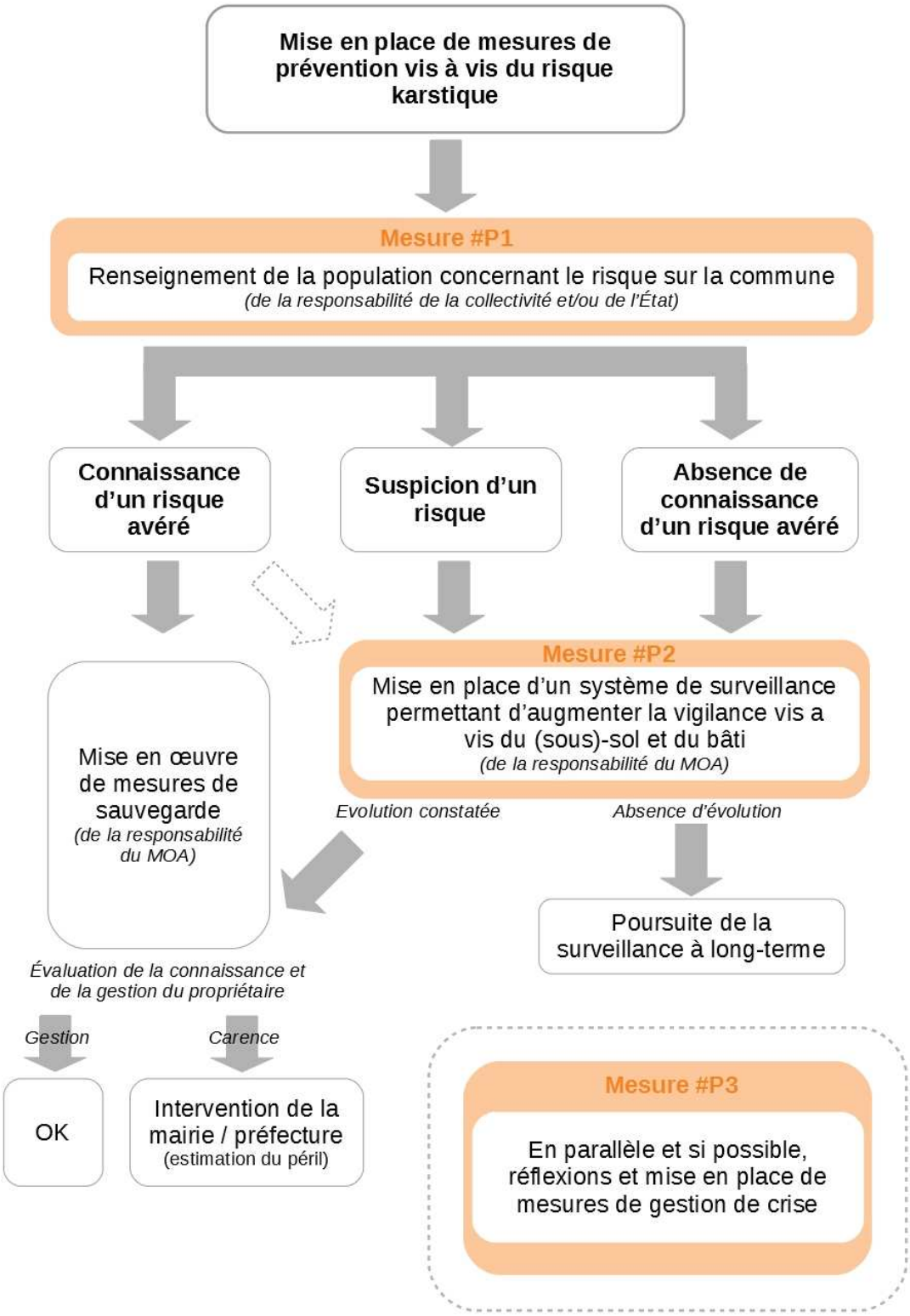
*Les principales **méthodes de surveillance** (**ANNEXES TECHNIQUES**).*

*Les recommandations spécifiques aux communes couvertes par un **Plan de Prévention des Risques naturels** (**ANNEXES TECHNIQUES**).*

*La procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et les financements de mesures préventives ou correctives au titre du fonds Barnier **(ANNEXE DU PRÉSENT LIVRET)***

FICHE DE "BONNES PRATIQUES" EN MATIÈRE DE MESURES PRÉVENTIVES EN CONTEXTE KARSTIQUE

LA DÉMARCHE PROPOSÉE



SYNTHÈSE ET POINTS À RETENIR

Pourquoi un livret pédagogique ?

Comme demandé lors de la réunion en Préfecture le 13 septembre 2019, ce livret pédagogique, établi sur la base des attentes des deux communes de RIVIERES et de LA ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS, a été réalisé afin de rassembler les mesures les plus courantes à mettre en œuvre pour se prémunir ou du moins limiter les conséquences de potentiels mouvements de terrain d'origine karstique sur les biens et les personnes.

Un livret pour qui ?

Ces mesures d'ordre général rassemblées dans ce livret, doivent permettre d'orienter les acteurs locaux dans l'aménagement de leur territoire en contexte karstique. A ce titre, il peut être étendu / valable à l'ensemble des territoires communaux implantés dans un contexte karstique similaire (réseau de La Touvre, voire au-delà).

Comment ce livret a-t-il été établi ?

Ce livret est établi par le Cerema, sur la base de son expérience sur le sujet karstique (aléa, diagnostic, gestion, confortement) et plus particulièrement à partir d'un retour d'expérience tiré d'une analyse technique d'un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain en Corrèze (contexte de karst de plateaux).

Que contient ce livret ?

Ce livret propose :

(i) un rappel de la problématique karstique et des mouvements de terrain associés (processus souterrains et type de désordre en surface)
(ii) une liste des principales dispositions à tenir en contexte karstique pour limiter l'exposition des biens et des personnes : la prévention, la gestion des eaux (biens existants et nouveaux) et les mesures constructives
(iii) des précisions sur la procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et les financements de mesures préventives ou correctives au titre du Fonds Barnier.

L'essentiel des mesures

- **les mesures constructives** : elles sont sous la responsabilité du Maître d'ouvrage (et des professionnels intervenant pour leur compte), qui doit veiller à la qualité des fondations des bâtiments, et prévoir, si nécessaire, le renforcement de la structure afin de prévenir les conséquences d'éventuels mouvements de terrain d'origine karstique.
  Pour cela et en premier lieu, le Maître d'ouvrage doit rester vigilant et vérifier l'absence de cavité karstique sous le projet (information disponible en mairie ou auprès du service instructeur). En cas de cavité(s) avérée(s) ou fortement suspectée(s), il doit adapter ses fondations et le cas échéant sa structure pour renforcer la construction par un procédé adéquat (avec proposition d'assistance de la commune / service instructeur sur la qualité de ces adaptations / protections).

Nota : Les règles de construction sont appliquées sous la seule responsabilité du Maître d'ouvrage. Elles doivent tenir compte du risque, en particulier dans la détermination et le dimensionnement des fondations, des soutènements, des réalisations de terrassements, en veillant notamment à la stabilité des terrains voisins et intégrer les contraintes liées à la gestion des eaux. L'impact du projet sur le risque devra toujours être analysé et déterminé.

- **les mesures de gestion des eaux** (facteur majeur dans le déclenchement des mouvements de terrain d'origine karstique) : les principales recommandations à mettre en œuvre consisteront à se raccorder aux réseaux étanches existants (eaux usées et pluviales, séparatifs ou unitaires).
  Dans le cas d'absence de réseaux existants, les eaux usées traitées par une filière d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et les eaux pluviales pourront être infiltrées dans le milieu naturel soit par un exutoire existant (fossé, cours d'eau, perte active sécurisée), soit par un système de diffusion de type tranchées d'infiltration et, dans tous les cas, après une régulation des débits par un bassin tampon (débit de fuite limité restituant des rejets d'eaux pluviales équivalents ou proches de l'état initial, c'est-à-dire avant réalisation du projet).

  Nota : Pour les canalisations, l'utilisation de matériaux présentant le maximum de garantie d'étanchéité sera recherchée. Une surveillance (détection de fuites) et un entretien régulier des réseaux et dispositifs d'assainissement sont à encourager également.

- **les mesures de prévention** : une attention particulière devra être portée par les occupants de bâtiments aux indices d'instabilité (apparition ou évolution d'affaissement ou d'effondrement de terrain, désordres sur les constructions).
  La mairie et les services d'État auront, pour leur part la responsabilité (i) de diffuser l'information relative à la connaissance de risques (information préventive) et (ii) de prévoir, si cela le nécessite, des mesures de gestion de crise (anticipation et gestion).

ANNEXE

La procédure de reconnaissance CAT NAT et les financements de mesures préventives et correctives au titre des fonds Barnier (source DDT 16)

Cerema

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE
DE LA CHARENTE

LA PROCÉDURE DE RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DE CATASTROPHE NATURELLE ET LES FINANCEMENTS DE MESURES PRÉVENTIVES OU CORRECTIVES AU TITRE DU FONDS BARNIER

Le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) ou fonds Barnier a été créé par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Il était originellement dédié au financement de l'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur. Il a été progressivement élargi à d'autres dépenses dans le domaine de la prévention des risques naturels majeurs.

Deux critères sont utilisés pour caractériser la menace grave :

- les circonstances de lieu et de temps dans lesquelles le phénomène est susceptible de se produire
- l'évaluation des délais nécessaires à l'alerte des populations et à leur complète évacuation

La comparaison du coût des moyens de sauvegarde et de protection et du montant de l'indemnité d'acquisition se fait en caractérisant la valeur de la réalisation…

...de travaux éventuels et la mise en place de moyens de surveillance, d'alerte et

La procédure de reconnaissance Catastrophe Naturelle

Les sinistres consécutifs à des mouvements de terrain d'origine naturelle sont indemnisables au titre du régime des catastrophes naturelles. Dès la survenance d'un sinistre, les administrés doivent contacter leur assurance ainsi que leur mairie, qui devra déposer une demande de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour l'ensemble de la commune. Celle-ci peut le faire de manière dématérialisée (site internet iCatNat) ou en remplissant un formulaire en préfecture. La demande doit être faite dans un délai de 18 mois après le début du phénomène. Une commission interministérielle statue sur la demande, notamment en évaluant le caractère exceptionnel de l'événement. Les sinistrés disposent d'un délai de 10 jours maximum après publication de l'arrêté interministériel au journal officiel pour faire parvenir un état estimatif des pertes à leur compagnie d'assurance, s'ils ne l'ont pas fait immédiatement après la survenance du sinistre.

Les financements des mesures préventives ou curatives au titre du fonds Barnier

L'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur

Conditions d'éligibilité

1 - Menace grave pour les vies humaines
2 - Moyens de sauvegarde et de protection des populations plus coûteux que le montant de l'indemnité d'acquisition

Taux de financement maximum

100% des dépenses (indemnités et frais annexes)

L'acquisition à l'amiable de biens exposés à un risque naturel majeur

Conditions d'éligibilité

1 - Bien couvert par un contrat d'assurance incluant la garantie catastrophes naturelles
2 - Bien situé dans une zone soumise à un aléa menaçant gravement la vie humaine
3 - Moyens de sauvegarde et de protection des populations plus coûteux que le montant de l'indemnité d'acquisition

Taux de financement maximum

100 % des dépenses (indemnités et frais annexes)

L'acquisition à l'amiable de biens sinistrés à plus de 50 % par une catastrophe naturelle

Conditions d'éligibilité

1 - Existence d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

d'évacuation (les frais d'entretien et de maintenance ne sont pas compris) par rapport au montant de l'indemnité d'acquisition, c'est-à-dire la valeur vénale du bien en l'absence de risque augmentée de l'indemnité de remploi. Ces deux caractérisations doivent être réalisées par un expert reconnu (géologue, géotechnicien).

2 - Le bien concerné doit :
- être à usage d'habitation ou utilisé dans le cadre d'activités professionnelles employant moins de 20 salariés
- avoir été sinistré à plus de la moitié de la valeur vénale initiale
- avoir été indemnisé au titre de la garantie "catastrophe naturelle"

Taux de financement maximum

100 % de la dépense non indemnisée par la garantie "catastrophe naturelle" (plafond de 240 000€ par unité foncière)

Les dépenses d'évacuation temporaire et de relogement

Conditions d'éligibilité

1- Menace grave pour les personnes exposées

2- Décision d'évacuation prise par l'autorité compétente pour répondre à la manifestation d'un risque (arrêté de péril, interdiction d'accès)

Les demandes présentées dans ce cadre devront faire l'objet d'un dossier présenté par le maire de la commune concernée à la préfecture, précisant les risques, et incluant l'arrêté d'évacuation, une copie des justificatifs de dépenses engagées et l'indication des mesures envisagées pour le retour des personnes évacuées et leur relogement définitif.

En complément : Lorsque la commune est couverte par un plan de prévention des risques (PPR) prescrit ou approuvé, deux mesures permettant de mobiliser des financements supplémentaires sont applicables :
- les études, travaux ou équipements de prévention ou de protection contre les risques naturels des collectivités territoriales (ETECT) avec des taux différents selon que le PPR est prescrit ou approuvé :
- les études et travaux de réduction de la vulnérabilité imposés par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (ETPPR) permettant une prise en charge de 40 % pour les biens à usage d'habitation ou à usage mixte et de 20 % pour les biens utilisés dans le cadre d'activités professionnelles employant moins de 20 salariés.

Taux de financement maximum

100 % de la dépense jusqu'à ce qu'une solution durable soit trouvée

Cumul des aides

Si un sinistre est survenu, d'autres dispositifs d'aides peuvent être mobilisés prioritairement, notamment :
- certains contrats multirisques ;
- le fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) géré par le ministère chargé de la sécurité civile

La vérification du non-cumul des aides sera faite lors de l'instruction des demandes par les services déconcentrés de l'État.

Les opérations de reconnaissance et les travaux de comblement ou de traitement des cavités souterraines et des marnières

Conditions d'éligibilité

Biens couverts par un contrat d'assurance et exposés à un risque d'effondrement

Opérations de reconnaissance : dangers avérés pour les constructions ou menace grave pour les vies humaines

Travaux de comblement ou de traitement : menace grave pour les vies humaines et traitement moins coûteux que l'acquisition du bien.

Si une indemnité d'assurance est perçue au titre de la garantie catastrophes naturelles, la part de cette indemnité est déduite de la contribution du FPRNM.

Taux de financement maximum

30 %

Les opérations visant à la sécurisation d'infrastructures (routières par exemple) ne sont pas éligibles au FPRNM.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema

ANNEXES TECHNIQUES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE
DE LA CHARENTE

PRÉAMBULE

Dans l'objectif principal de limiter la vulnérabilité des territoires, le Cerema Sud-Ouest a réalisé, pour la DDT de la Charente, un livret de "bonnes pratiques"* proposant des recommandations d'ordre général sur les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde spécifiques à l'aménagement en contexte karstique (cavités d'origine naturelle).

Destiné aux élus confrontés à la prise en compte de la problématique karstique dans la gestion et l'aménagement de leurs territoires communaux, ce livret s'intéresse aux contraintes de constructibilité des bâtiments (habitations et autres) et propose des modes de gestion des eaux de surface ainsi que des mesures préventives.

Le présent document regroupe des annexes techniques destinées aux Maîtres d'ouvrage, aux Maîtres d'Œuvre et aux collectivités confrontés à ces projets d'aménagements de bâtiments en contexte karstique et souhaitant approfondir les différentes méthodes de gestion de cette problématique spécifique.

	Titre	Destinataire
Document 1	Recensement des désordres sur les bâtiments et dispositions constructives de mitigation du risque	Maîtres d'œuvre
Document 2	Reconnaissances géotechniques spécifiques à la recherche de vides sous un bâtiment	Maîtres d'ouvrage et Maîtres d'œuvre
Document 3	Principales méthodes de surveillance	Maîtres d'ouvrage
Document 4	Recommandations spécifiques aux communes couvertes par un plan de prévention des risques naturels	Collectivités

* Référence complète "Aménager en contexte karstique : l'essentiel des "bonnes pratiques" – Cerema 2020 / DDT16"

DOCUMENT 1

RECENSEMENT DES DÉSORDRES SUR LES BÂTIMENTS ET DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES DE MITIGATION DU RISQUE (source Cerema)

à destination des Maîtres d'œuvre

Ce chapitre repose en grande partie sur le document de l'Institut National de l'Environnement industriel et des Risques de novembre 2008 "Recommandations pour l'évaluation et le traitement des conséquences des mouvements du sous-sol sur le bâti" - DRS-08-95042-13683A.

Pour le chapitre concernant les dispositions constructives, le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment établit des guides spécifiques pour le bâti neuf situé en zone d'aléa type fontis de niveau faible (janvier 2012) et l'affaissement progressif (novembre 2011). Une étude sur la vulnérabilité des bâtiments existants vis-à-vis du fontis a déjà été menée par le CSTB.

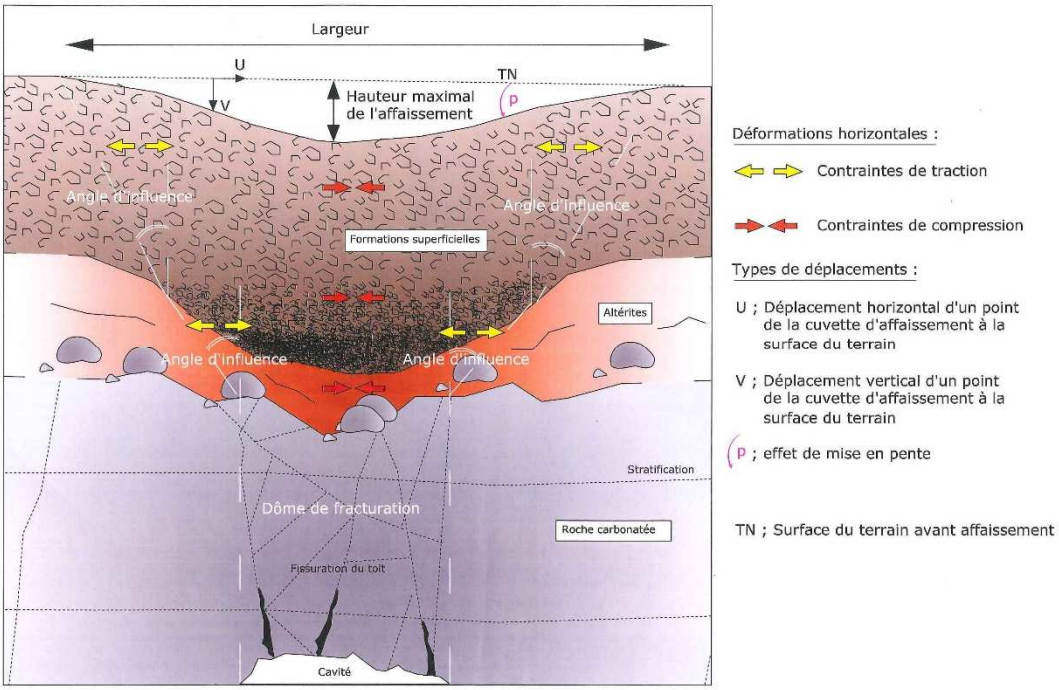
L'ensemble de ces guides a été rédigé pour des évènements liés à des cavités anthropiques (mines et carrières). Nous considérons, dans le présent document, que l'approche des désordres en surface est transposable aux cavités karstiques.

1 - IMPACT DES ÉVÈNEMENTS SUR LES BÂTIMENTS

Les désordres sont fonction de l'importance des mouvements de sols et de la sensibilité des structures aux déformations associées. Compte tenu de leurs conséquences différentes, on distingue les phénomènes d'affaissement et d'effondrement.

1.1 - LES PHÉNOMÈNES D'AFFAISSEMENT

La déformation des terrains de surface lors des phénomènes d'affaissement peut affecter les bâtiments par des efforts horizontaux et des effets de mise en pente, prédominants dans la dégradation d'une structure. Ces contraintes peuvent être définies dans le cadre d'une étude géotechnique spécifique. Le schéma ci-dessous représente les effets d'un affaissement des sols.



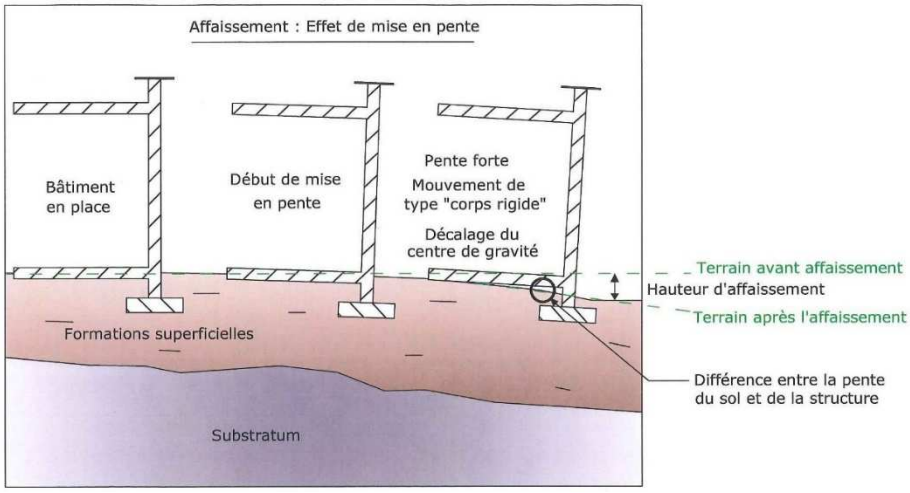
Effets de déformations horizontales et mise en pente lors d'un affaissement de terrain d'origine karstique
(source INERIS/LRB)

→ Mise en pente

L'affaissement modifie la pente naturelle des terrains de surface. Les bâtiments montrent des tolérances variables à cette inclinaison, avec des effets dépendant des pentes observées lors des affaissements de sol.

Lors de la courbure du terrain, si le bâtiment n'est pas assez souple pour suivre cette courbure, ses fondations vont se décoller partiellement de ses assises avec augmentation des contraintes au sol au droit des fondations non décollées. Cet effet se cumule avec une perte de raideur du sol dans les zones d'extension (tassement important du bâtiment).

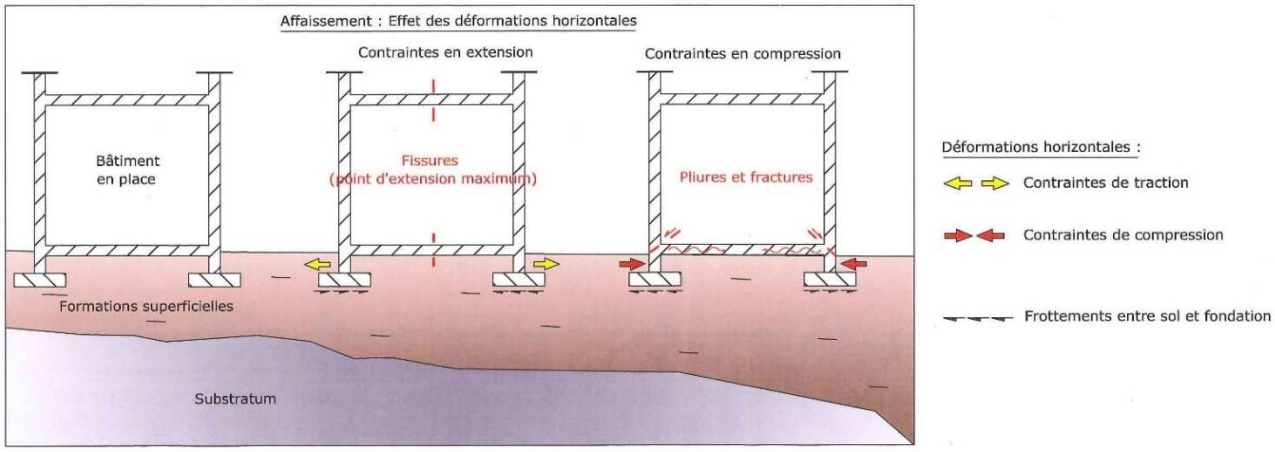
Comme le montre la figure ci-après, les mises en pente peuvent induire des mouvements du bâtiment de type "corps rigide" en raison du décalage de son centre de gravité (redistribution des contraintes au sol et traction/compression des façades).



Effet de mise en pente des terrains lors d'un affaissement (source INERIS/LRB)

→ Impact des déformations horizontales

Les déformations horizontales constituent la cause principale des dommages sur les bâtiments par mouvements des sols. Comme le synthétise la figure ci-après, des déformations de sols se transmettent aux structures par contraintes et pression des terrains sur les murs enterrés ou par frottement du sol au contact des fondations.



Effet des déformations horizontales lors de mouvements de terrain (source INERIS/LRB)

Selon sa position par rapport à la cuvette d'affaissement, le bâtiment subit des efforts de compression ou d'extension se manifestant par l'apparition de pliures et de fractures dans le premier cas et des fissures assez larges dans le cas d'extension.





Exemples de désordres (fissures) sur un bâtiment

Comme le montrent les photographies ci-dessus, des fractures en extension se produisent généralement là où l'effet d'allongement est le plus important. Les fractures se propagent sur toute la hauteur de la structure et se développent en particulier aux angles des fenêtres et des portes.

Remarque : D'après BURLAND (1974), pour des ouvrages en béton armé, la déformation à la traction de la structure doit être au moins égale à 1,5 mm/m pour qu'apparaissent des fissures (dommages sévères si la déformation est supérieure à 3 mm/m). En compression, la déformation horizontale admissible est d'environ 3,5 mm/m (Eurocode 2).

→ **Seuils de déformation admissibles**

La pente, les déformations horizontales et le rayon de la courbure (effets concernant principalement les ouvrages de grandes longueurs - rares pour les bâtiments courants), sont les paramètres les plus fréquemment retenus concernant les dommages subis par le bâti (prises en compte dans la normalisation). Des seuils admissibles pour les structures sont disponibles dans le rapport d'étude INERIS du 15 novembre 2008. Il ressort principalement de l'analyse de ces tableaux que les seuils admissibles pour les structures, sont :

- 2 mm/m de variation de longueur du sol (en extension ou en compression)
- 0,75 % de mise en pente (seuil de gêne pour une habitation)
- 20 km de rayon de courbure (en cuvette).

Une synthèse des déformations admissibles pour les bâtiments est disponible dans le document "Calcul des fondations superficielles et profondes" - Presses de l'Ecole Nationale des Ponts-et-Chaussées - Mai 1999.

D'après le guide du CSTB "Dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type affaissement progressif" de novembre 2011, 5 niveaux d'endommagement ont été établis, par ordre croissant de sinistralité (N1 à N5). Ces niveaux d'endommagement sont décrits ci-dessous :

NIVEAU D'ENDOMMAGEMENT	SÉCURITÉ DES OCCUPANTS	NATURE DES DÉSORDRES	VARIATION DE LONGUEUR DES BATIMENTS
N1 (dommage très léger ou négligeable)	Sécurité des occupants assurée car absence de risque de chutes d'éléments porteurs ou d'équipements	Fissures d'aspect : Fissures très légères dans le plâtre Légères fissures isolées dans le bâtiment, non visibles de l'extérieur	Jusqu'à 0,1 %
N2 (dommage léger)		Fissures légères dans les murs : Plusieurs fissures légères visibles à l'intérieur de l'immeuble Les portes et fenêtres peuvent se coincer Des réparations aux murs et plafonds peuvent être nécessaires	0,1 à 0,2 %
N3 (dommage appréciable)		Portes coincées et murs bombés : Fissures légères visibles de l'extérieur Les portes et les fenêtres peuvent se coincer Les canalisations sont rompues	0,2 à 0,3 %
N4 (dommage sévère)	Sécurité des occupants menacée	Poutres déchaussées et murs bombés : Fissures visibles de l'extérieur Les portes et les fenêtres peuvent se coincer Les canalisations sont rompues Parquets et sols en pente Murs hors d'aplomb ou bombés Quelques déchaussements dans les poutres En cas de compression, chevauchement des joints dans les toits et soulèvement du gros œuvre en maçonnerie, avec crevasses horizontales	0,3 à 0,4 %
N5 (dommage très sévère)		Planchers et murs désolidarisés et instables : Le bâtiment doit être reconstruit partiellement ou complètement Les poutres de la charpente et des planchers sont déchaussés Les murs penchent très fort et doivent être étayés Fenêtres brisées et tordues Gauchissement et bombement des planchers et des murs en zone de compression	Au-delà de 0,4 %

Les effets d'affaissement sur le bâtiment sont décrits dans le guide CSTB de novembre 2011.

Alors que plusieurs méthodes analytiques et numériques d'évaluation des affaissements et des effondrements sont applicables aux cavités d'origine humaine (mines et carrières souterraines - Cf. rapport INERIS de novembre 2008 et les guides de dispositions constructives du CSTB de novembre 2011 et janvier 2012), la prédiction de ces phénomènes au droit de cavités naturelles karstiques, est très délicate, voire impossible. Celle-ci sera entièrement basée sur des retours d'expérience (méthode empirique).

1.2. - LES PHÉNOMÈNES D'EFFONDREMENT

Ces phénomènes se distinguent des affaissements par leur rapidité d'apparition (événement brutal) et par la formation de fractures et/ou de cratères (mouvements gravitaires de composante essentiellement verticale).

Les publications portant sur la prise en compte de ces effondrements sont développées pour partie dans le cadre des règles de construction parasismique. Nous ne développerons donc pas ce paragraphe dans le présent document, laissant le lecteur se rapprocher de ces ouvrages.

Toutefois, nous insistons sur la définition pertinente de l'aléa à considérer dans la conception de l'ouvrage.

Les effondrements (partiels ou complets) peuvent engendrer un danger direct ou indirect à la sécurité publique. Les dégradations sur les bâtiments peuvent être partielles ou complètes, avec destruction de maisons, rupture de canalisations, fermeture de voies de circulation, …

Bien qu'il n'existe aucun document officiel traitant des seuils géométriques admissibles pour les bâtiments, le SDICS (Schéma Départemental de l'Inspection des Cavités Souterraines) de la Région Nord/Pas-de-Calais a édicté des règles empiriques s'appuyant sur plus de 10 ans d'expérience dans le domaine des fontis. La structure doit être capable de résister à :

- un fontis de 2,5 m de rayon en pleine poutre ou dalle (au centre)
- un fontis de 3 m de rayon en porte-à-faux (en extrémité).

Sans ce dimensionnement de la structure, le moindre effondrement peut être destructeur de bâtiments.

Le guide établi par le CSTB en janvier 2012 "Guide de dispositions constructives pour le bâtiment situé en zone d'aléa de type fontis de niveau faible" propose des règles d'implantation et des dispositions constructives en matière de bâti (gros œuvre, seconde œuvre) dans les secteurs soumis à des aléas fontis de diamètre limité à 3 m (fontis minier).

La conception d'un bâtiment en zone d'aléa fontis doit permettre à la structure de ce bâtiment de présenter une robustesse suffisante vis-à-vis des diverses actions susceptibles de solliciter la structure. Selon la situation du projet, différentes approches de conception peuvent être retenues. L'adoption d'une méthode de conception dépend de la stratégie retenue pour assurer au bâtiment une robustesse suffisante (supporter certaines détériorations sans s'effondrer).

D'après le CSTB, il convient qu'un bâtiment résiste à une action accidentelle au moins pendant la durée nécessaire à l'évacuation des personnes. Des niveaux plus élevés de sécurité peuvent être requis pour les bâtiments destinés à la manipulation de matières dangereuses, à la fourniture de services indispensables ou bien pour des raisons de sécurité nationale (NF EN 1991-1-7). Notons que ces exigences sont très générales et sont respectées moyennant l'adoption de dispositions constructives et d'un dimensionnement des structures selon des critères particuliers à chaque type de construction.

La norme NF EN 1991-1-7 propose des "classes de conséquences" des bâtis permettant de définir une hiérarchie dans les stratégies à retenir pour les mises en sécurité vis-à-vis des actions de type accidentel (usage du bâtiment et catégorisation).

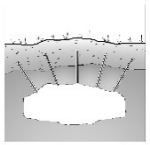
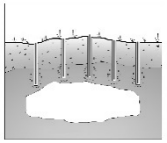
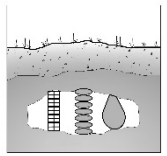
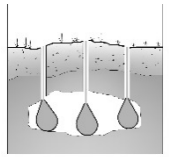
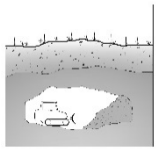
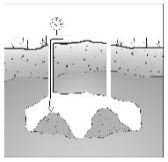
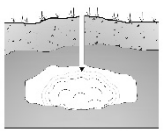
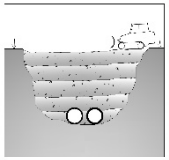
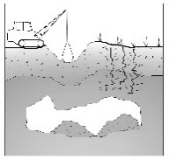
Notons que le seul paramètre retenu par le CSTB pour la prise en compte de l'action d'un fontis dans la conception des ouvrages, est son diamètre (le fontis est considéré comme un puits infiniment profond).

Dans les modèles de calcul du CSTB, l'action du fontis est prise en compte comme une perte d'appuis (action statique accidentelle). Les structures doivent résister aux sollicitations issues du nouvel état d'équilibre.

Les expériences du Laboratoire de BORDEAUX sur des fondations de Génie Civil ont conduit à prescrire des solutions :

- d'adaptation des fondations pour limiter les tassements différentiels et éviter les rotations des appuis
- de surdimensionnement de la structure pour prendre en compte des dénivellations d'appui limitées.

Dans la zone d'influence d'un effondrement (zone de tassements différentiels), une analyse spécifique pourra être menée pour une éventuelle prise en compte des dispositions énoncées en 1.1. (phénomènes d'affaissement).

MÉTHODES DE TRAITEMENT DES VIDES SOUTERRAINS				
OBJECTIFS	**MÉTHODES**	**TECHNIQUES DE RÉALISATION**	*Par le fond*	*Depuis la surface*
Eviter la rupture du toit d'une cavité (tout en conservant des vides)	Consolidation/renforcement ponctuel (techniques nécessitant un entretien et une surveillance de l'évolution)	. Soutènement de toit par boulonnage, scellement à la résine, injection		
		. Création de "piliers" artificiels de type maçonnés (coffrage, clavage), grout-bags, big-bags		
Diminuer ou supprimer les vides	Comblement intégral ou partiel (principe d'auto-comblement) des vides (problèmes des pertes dans les karsts nécessitant un confinement des matériaux de comblement, risque de pollution des nappes souterraines, risque d'altération des remblais en milieu agressif, besoin de contrôle de la qualité du remblayage, opérations délicates au droit des bâtiments)	. A partir du fond par des engins mécanisés		
		. Par déversement gravitaire à partir de forages depuis la surface (voies sèches, semi-humides ou par remblayage hydraulique)		
		. Par injection de mortier ou de coulis depuis des forages en surface (granulats fins + ciment)		
		. Par mousses thermodurcissables		
	Comblement terrassement et pilonnage (méthodes destructives et problèmes de nuisances pouvant être importants, voire très importants)	. Décaissement des sols puis remblayage (compactage + injection si besoin pour construction de bâtiments) - Maintien des continuités hydrauliques par busage en fond		
		. Effondrement provoqué par foudrayage (explosifs), abattage mécanique (compaction dynamique par chutes de pilon, vibro-compaction)		

2 - SOLUTIONS DE MITIGATION DU RISQUE ET DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

La gestion des risques liée à la manifestation de phénomènes d'origine karstique en surface, passe par l'évaluation de l'aléa "Mouvements de terrain en surface d'origine karstique" et le choix de la technique de mitigation du risque décrit dans le présent chapitre.

Le choix de la technique de mitigation du risque peut être le traitement, l'adaptation de la structure du bâtiment, la surveillance ou le déplacement des enjeux (exemple de bâtiments).

Les méthodes de traitement et les solutions mises en œuvre pour éviter ou minimiser les dégâts sur les structures de bâtiment peuvent être divisées en 4 catégories :

- les méthodes de traitement des vides souterrains
- les méthodes de renforcement des sols
- les méthodes applicables aux fondations du bâtiment
- les méthodes de consolidation de la résistance de la structure.

Le choix entre ces différentes méthodes de traitement est fait par le Maître d'ouvrage et dépend :

- des conditions d'accessibilité et/ou de stabilité du site (profondeur, propriétés géomécaniques du recouvement, …)
- du type de l'instabilité (fontis ou affaissement) et de son évolution (avant ou après son apparition en surface)
- de la nature des structures en surface
- du niveau de protection adapté à la destination du site (sécurité des personnes, protection du bâti existant, projet d'aménagement urbain, …)
- du coût de l'opération (réparation) et du type de dommage (architectural, fonctionnel ou structurel).

Ce travail ne traite pas des travaux de confortement des bâtiments après apparition en surface de phénomènes d'origine karstique (reprise en sous-œuvre par vérins, injection des vides et des fissures de la structure, démolition, reconstruction sur micropieux, soutènement à l'aide de poutres, poteaux, câbles, …).

→ Traitement des vides liés à la présence de cavités karstiques

Les opérations de traitement des cavités karstiques consistent à supprimer ou à diminuer la prédisposition du site à subir des instabilités.

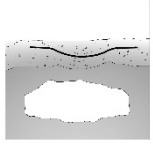
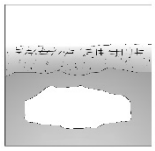
On distingue les parades passives qui visent à atténuer, à titre temporaire ou définitif, les conséquences des effondrements sans traiter les causes (renforcement des sols de fondation, des structures) et les parades actives qui traitent de ces causes (présence de vides en profondeur et propagation vers la surface).

Le tableau ci-contre synthétise les différentes techniques de parades actives traitant la présence de cavités souterraines karstiques (efficaces au droit d'ouvrages neufs ou anciens).

Des fiches de synthèse des techniques de prévention active, établies par l'INERIS (Guide Technique "Mise en sécurité des cavités souterraines d'origine anthropique" – DRS-07-86042-02484A de février 2007), sont consultables sur internet.

→ Méthodes de renforcement des sols

Ces méthodes permettent de supprimer ou réduire les conséquences d'une instabilité en profondeur sans supprimer la cause (vide karstique). Le tableau ci-dessous indique les différentes méthodes de parade passive par renforcement des sols de fondation.

MÉTHODES DE RENFORCEMENT DES SOLS DE FONDATION			
OBJECTIFS	**MÉTHODE**	**TECHNIQUES DE RÉALISATION**	*Depuis la surface*
Améliorer et agir sur les terrains superficiels (zone de propagation des vides vers la surface)	Méthodes préventives de type "parachute" (évite des déformations inadmissibles en modérant les vides. A associer à des renforcements de structure au droit des bâtiments)	. Techniques pour les ouvrages neufs : - géotextiles renforcés (effet d'arche) - géogrilles, treillis galvanisés, structure en béton armé (complexe radier, poutres transversales) - Enjambement par poutres ("bridging beam") *<u>Remarque</u> : L'utilisation de remblais renforcés par nappes géotextiles ou bandes métalliques peut permettre une protection de la surface face à l'apparition de fontis (effondrement localisé). La superposition de bandes métalliques entrecroisées, noyées dans un matériau granulaire, permet le renforcement des sols et empêche toutes déformations significatives (utilisé en infrastructure routière)*	 
	Renforcement des sols par inclusions (risques résiduels d'affaissement)	. Inclusions rigides/micropieux (effet "banc raide" interceptant la propagation des instabilités vers la surface) . Injection dans les terrains de surface, peu utilisée (effet "barrage")	

<u>Remarque</u> : La réalisation d'une tranchée périphérique autour des ouvrages neufs ou anciens permet de limiter les déformations du sol au droit de l'ouvrage à protéger (cas des affaissements de terrain). Remplie de matériaux compressibles (exemple de la tourbe), la tranchée joue un rôle "tampon" encaissant les petites sollicitations du sol (technique inadaptée aux effondrements).

Enfin, une dernière méthode préventive d'amélioration des sols concerne la gestion des eaux superficielles.

Les aménagements de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement (principalement les réseaux d'eaux pluviales) ont un rôle majeur dans la rapidité de la concentration des eaux. Les aménageurs doivent donc prendre en compte l'impact de cette concentration des eaux sur les zones karstiques.

Par exemple, des ouvrages d'écrêtement / régulation et de stockage des eaux collectées permettront de limiter cette concentration rapide et de réduire (voir fiche spécifique du livret), voire supprimer le risque d'apparition d'une charge hydraulique susceptible de déclencher un effondrement karstique de type soutirage.

De plus, le choix des exutoires est primordial afin de ne pas concentrer les infiltrations des eaux collectées au droit d'une zone karstique particulièrement sensible (type doline, aven, perte, etc …) ou à enjeux forts (zone urbaine, infrastructures, etc…). Par exemple, les rejets d'eaux pluviales des constructions ne doivent pas être réalisés dans des puisards sans étude spécifique de la vulnérabilité du sol mais évacués hors des secteurs sensibles. De plus, l'aménagement de trottoirs ou terrasses imperméables en périphérie des bâtiments (avec collecte et évacuation des eaux hors des zones karstiques), permet d'éviter l'apparition d'effondrements localisés par processus de soutirage en bordure des fondations.

Enfin, certains dispositifs de gestion des eaux de ruissellement peuvent conduire à des modifications de la nature des eaux (exemple du lessivage de zones polluées raccordées au réseau pluvial). Ceci peut influer sur l'agressivité des eaux collectées, facteur important dans le phénomène de karstification des roches carbonatées.

Par ailleurs, en cas d'écoulement important dans une cavité (notamment après un soutirage), le ruissellement est susceptible de modifier la géométrie des vides par le déplacement de terrains déconsolidés (éboulis, remblais), impactant sur la stabilité d'ensemble du massif karstique.

L'infiltration diffuse peut sembler préférable car elle limite l'impact des eaux d'infiltration sur les matériaux de couverture (percolation lente à travers la masse de la couverture, réduisant le risque de soutirage). Cependant, ces eaux finissent par rejoindre la masse calcaire sous-jacente. Ce phénomène qui conduit donc à générer un étalement d'une partie du flux hydrique sur plusieurs mois, participe plus ou moins au changement de conditions hydriques du massif et à son évolution karstique.

Dans les secteurs exposés aux effondrements karstiques par soutirage, la gestion des eaux de ruissellement par des dispositifs d'assainissement pluvial adaptés apparaît comme un outil adéquat pour la mitigation du risque.

La définition de ces aménagements spécifiques nécessite une bonne connaissance du système karstique et la hiérarchisation des enjeux.

Pour la gestion des eaux à la parcelle en contexte karstique, le Cerema propose des mesures spécifiques (Cf. Livret de Bonnes Pratiques).

→ **Méthodes applicables aux fondations des bâtiments et renforcement de la structure**

Ce chapitre est extrait du rapport de l'INERIS DRS-07-86090-05803A d'avril 2007 "Evaluation et traitement du risque de fontis lié à l'exploitation minière" et du rapport de l'INERIS DRS-08-95042-13683A de novembre 2008 "Recommandations pour l'évaluation et le traitement des conséquences des mouvements du sous-sol sur le bâti".

Le CSTB établit également des guides de dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type fontis, de niveau faible ($\phi < 3$ m), pour l'affaissement progressif, ainsi que la vulnérabilité des bâtiments existants vis-à-vis de l'aléa fontis.

Ces propositions de dispositions constructives établies pour des phénomènes d'affaissement et d'effondrement minier peuvent être applicables dans le cas d'affaissement d'origine naturelle, notamment karstique (règles d'implantation et de voisinage, caractéristiques des matériaux, formes du bâtiment, types de fondations et superstructure, éléments non structuraux et réseaux).

En général, plusieurs solutions techniques sont possibles pour améliorer la résistance d'un bâtiment. Le choix définitif de la mise en œuvre d'une ou de plusieurs solutions devra être réalisé par un organisme compétent, dans le respect des règles de bon sens technique et économique.

Remarque : Le Maître d'ouvrage doit tenir compte des règles de construction et des éventuelles interdictions ou prescriptions issues de documents d'urbanisme. Par ailleurs, les solutions employées devront être compatibles avec le comportement des structures vis-à-vis d'éventuels autres aléas.

De plus, des mesures renforcées relatives à la gestion des eaux près des bâtiments devront être envisagées (éloignement de l'assainissement autonome, raccordement au réseau, éloignement des zones d'infiltration des eaux de ruissellement, drainage, raccord souple, vérification de l'étanchéité) (Cf. fiche "Mesures de gestion des eaux" du présent Livret).

→ Conception des fondations

Le choix et la conception des fondations exigent la prise en compte des descentes de charge et des déformations admissibles par l'ouvrage. Dans le cas de fondation en zone karstique, il convient d'examiner également la classe de risque associé à l'aléa faible, moyen ou fort (résultant d'une caractérisation de l'aléa - se rapprocher des Services Instructeurs du projet).

Cas d'un aléa faible : Pour minimiser le risque, on peut avoir recours à des fondations isolées superficielles. Cette solution doit être associée à un drainage efficace et un sol relativement renforcé qui permet de contrôler les tassements différentiels entre les différents éléments de la structure. Des poutres (longrines) doivent être associées aux fondations isolées (réseau rigide interdisant tout déplacement relatif). Elles permettent de former des ponts au-dessus des zones de fontis de petit diamètre.

Cas d'un aléa moyen : Les fondations de type dalle (radier fortement armé) avec poutres porteuses (ensemble rigide) peuvent être utilisées dans le cas d'un risque de fontis faible à moyen.

Cas d'un aléa fort : Les fondations profondes sont généralement réservées aux constructions entreprises dans les secteurs présentant un risque élevé à très élevé. Ce type de fondation peut être constitué de palplanches, de micropieux, de pieux ou de puits. Les fondations profondes sont très efficaces mais présentent des coûts de réalisation très élevés. Le rôle est de reporter les charges dans le massif sain (vérification de la qualité du sous-sol par reconnaissance à l'aide de sondages destructifs, tout particulièrement en pointe de la fondation).
La réalisation de fondations profondes n'empêche pas la remontée des fontis mais limite les dégradations sur le bâti. On lui associe, le plus souvent, un traitement des vides par remplissage ou par des renforcements ponctuels.

Toutefois, on remarque que le dimensionnement de ces pieux est malaisé dans la mesure où le concepteur doit prendre en compte :

- les efforts horizontaux
- les frottements négatifs dus à l'affaissement des sols
- la qualité de la pointe du pieu (absence de vide).

De manière générale, on s'attachera à concevoir des fondations reliées entres-elles par des longrines intérieures et périphériques rendant l'ensemble rigide. Au final, on cherchera à se rapprocher d'une allure générale de radier en forme de gaufre. Cet élément présente l'avantage d'être extrêmement rigide dans les deux directions de son plan principal.

Une alternative pourra cependant être également retenue. Elle consiste en la réalisation de fondations flexibles ayant pour objectif d'amortir les mouvements des terrains en s'ajustant à sa forme et en ne transmettant à la superstructure qu'une part réduite des mouvements.

Pour ce faire, deux techniques sont proposées :

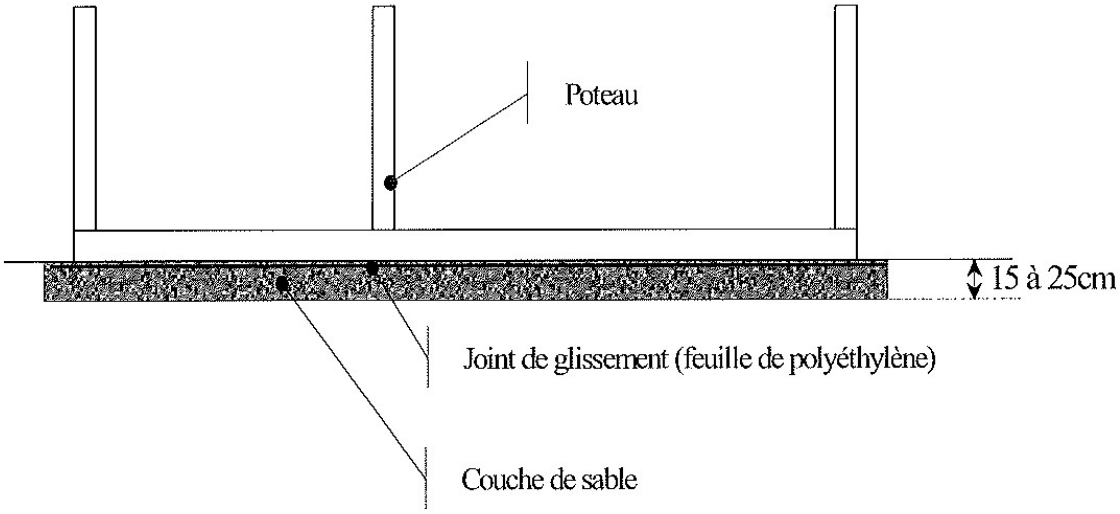
- le radier flexible ou "diaphragme". C'est un radier fortement armé mais possédant de nombreux joints afin de lui fournir une rigidité importante en traction/compression et une grande souplesse en flexion. L'idée est donc de permettre à la fondation de s'adapter à la courbure des terrains mais de résister à la déformation
- désolidarisation des fondations et de la superstructure. Cette technique rejoint celle des joints horizontaux au-dessus des fondations.

Le CSTB préconise, par exemple, lorsque cela est possible (hors aléa retrait/gonflement) :

- que toutes les fondations soient fondées sur un même niveau, sans décrochement vertical
- qu'elles soient superficielles et ne descendent pas plus bas que la cote hors gel
- que, dans la mesure du possible, les charges doivent être réparties au mieux sur l'ensemble des fondations et la contrainte du sol doit être la plus homogène possible
- que les fondations soient filantes et constituent un système homogène. Dans le cas de fondations isolées, elles doivent être reliées aux autres fondations par un réseau de longrines interdisant tout déplacement relatif
- que le réseau des fondations ait la forme d'un caisson, de maille maximale 5 m $\times$ 5 m
- que l'ensemble fondations/longrines/diaphragme soit ferraillé conformément au BAEL 91 sous combinaisons accidentelles pour résister à un effort de traction égal à $P_B \times 0{,}35$, selon les deux axes du bâtiment, P_B étant le poids du bâtiment.

<u>Remarque</u> : La nécessaire adaptation des réseaux souterrains et de la voirie : il s'agit de limiter le risque de rupture et, en particulier, d'éviter les fuites d'eau qui peuvent accélérer le processus de dégradation d'une cavité.
Les techniques consistent à utiliser des raccords souples adaptés aux déformations ou, au contraire, à renforcer l'ouvrage (pour des canalisations en gros diamètre) pour s'opposer aux déformations.

Dans le cas des affaissements de sols et pour minimiser les sollicitations transmises par le terrain à la structure des bâtiments neufs (effets de frottement sol/structure), on peut réaliser des interfaces horizontaux sur l'ouvrage, de type joint de glissement.



Réalisation d'un joint horizontal sous l'ouvrage (Source INERIS)

L'action principale consiste donc à diminuer le coefficient de frottement qui caractérise l'interaction sol/structure. Pour ce faire, on est amené à construire les fondations sur une couche de matériau adéquat, possédant un faible angle de frottement interne ou un faible coefficient de frottement avec la fondation. Le but de l'opération est de favoriser le glissement au sein de la couche de sol ajoutée ou à l'interface sol/structure.

Les fondations étant généralement réalisées en béton coulé sur place, cette interface ne peut être considérée comme "parfaitement lisse" et il n'est guère possible d'obtenir simplement un coefficient de frottement faible. On peut cependant avoir recours à une technique consistant à intercaler une ou plusieurs membranes synthétiques sous la fondation de manière à réduire "artificiellement" le coefficient de frottement apparent sol/structure. Différents auteurs suggèrent de déposer celles-ci sur une couche de sable de 15 cm (YOKEL & Al - 1982) à 25 cm (BELL - 1988) d'épaisseur.

NEUHAUS (1965) estime que, quelle que soit la solution adoptée, il est difficile d'atteindre un coefficient de frottement à l'interface entre la fondation et le sol inférieur à 0,66 (soit un angle de frottement de 33°).

→ Dispositions constructives concernant la structure

Type des ouvrages neufs

Les présentes dispositions constructives visent les bâtiments courants d'habitation (ou de bureaux). Le principe général de la construction doit permettre à l'ouvrage de se comporter comme un "bloc rigide" ne subissant que des dégradations limitées.

Sur ce principe, **les structures en béton armé seront préférentiellement utilisées**. Elles pourront comporter plusieurs étages (au maximum 3) dans les zones de mise en pente réduite.

Ce type d'ouvrage présente l'avantage d'être particulièrement résistant, ce qui permet de limiter les dégâts. En cas de dépassement de la résistance maximale, la rupture risque toutefois d'être brutale. Cette disposition devra donc s'accompagner d'une instrumentation permettant d'évaluer les sollicitations auxquelles la structure est soumise (jauges de contraintes, par exemple).

Implantation

Pour éviter de cumuler les effets néfastes qui ne manqueront pas de s'exercer sur la structure en cas de mouvements de terrain, il est important de définir une implantation de l'ouvrage qui ne risque pas de provoquer elle-même des effets induits. Aussi, de manière générale, **les constructions devront être éloignées des zones susceptibles de subir des désordres induits indirectement par les mouvements du sol (terrains en pente, talus, …)**.

Architecture d'ensemble

L'architecture d'ensemble d'un bâtiment, sa forme en plan ou en élévation, la localisation des éléments porteurs, la présence ou non de sous-sols, … peuvent avoir une grande importance. Les mesures visent, en premier lieu, à éviter que les mouvements de terrain ou les sollicitations qui en résultent, ne se transmettent à l'ouvrage et, en second lieu, à éviter l'apparition de concentrations de contraintes dans la structure. Les recommandations sont les suivantes :

- **la forme de la structure doit être simple, de "forme parallélépipède rectangle** et, en tous cas, ne pas présenter de saillies importantes ni en plan, ni en profil"
- depuis les fondations jusqu'à la superstructure, **les éléments structuraux doivent être correctement alignés et superposés** afin de permettre un comportement le plus homogène possible de la structure

Dimension et conception des structures

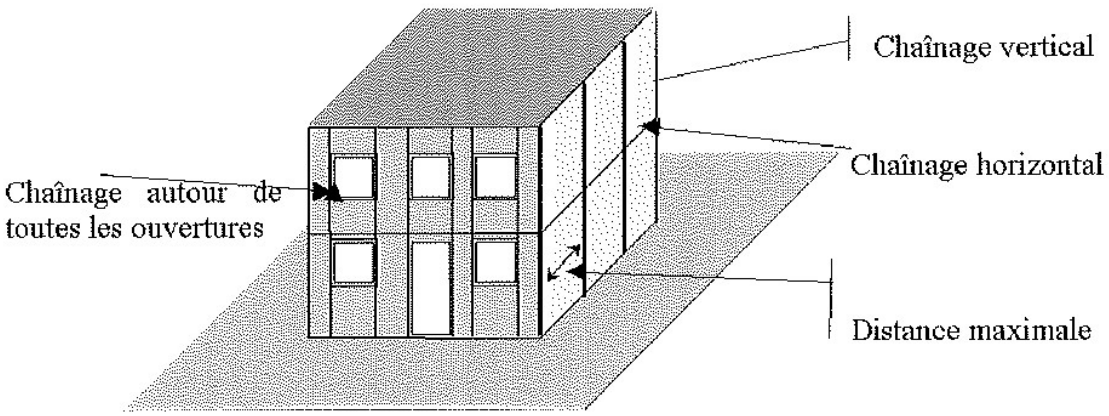
Dans la mesure du possible, on essaiera de concevoir une structure **dont la forme au sol se rapproche le plus possible du carré** et dont la surface maximale au sol reste inférieure à 200 m², avec des arrêtes de l'ordre de 15 m.

Les constructions dont les dimensions souhaitées sont supérieures, doivent être divisées en modules indépendants.

Pour ce qui concerne la partie conception, deux méthodes antagonistes sont envisageables : l'augmentation de la souplesse ou l'augmentation de la rigidité de la structure.

- l'augmentation de la souplesse : elle permet à la structure d'encaisser, sans casser, des déformations importantes. Ces déformations seront facilement observables visuellement. Cette méthode a vocation à protéger les personnes qui, alertées par les mouvements, pourront se mettre à l'abri.
  Si les auteurs qui conseillent d'augmenter la souplesse de l'ouvrage ou de la structure sont nombreux, peu vont jusqu'à proposer des solutions technologiques opérationnelles. Pour des ouvrages en béton ou en maçonnerie, la fragilité des matériaux de construction rend difficile l'augmentation de la souplesse. La solution consiste alors à augmenter la ductilité de l'ensemble afin d'autoriser "la structure à se déformer sans en entraîner la rupture". C'est l'exemple des structures bois et des ossatures en acier.
  Une présentation de différents systèmes constructifs alternatifs est jointe en annexe 16 (Extrait du Guide CSTB de novembre 2011).

- l'augmentation de la rigidité évite les déformations de la structure mais induira, en cas de sollicitations en provenance du sous-sol, des contraintes (non visibles sans instrumentation) très élevées dans la structure, jusqu'au moment brutal de la rupture. Cette méthode protège, dans une certaine limite, les biens et les personnes. Au-delà de cette limite qui peut être surveillée par une instrumentation adaptée, le risque pour la structure et ses occupants est très important.
  L'une des méthodes couramment préconisée concerne la mise en place d'un chaînage qui participe à l'augmentation de la résistance de la structure. Il est recommandé un chaînage autour des murs, autour des ouvertures et un chaînage vertical tous les 2,5 m maximum.
  Le CSTB préconise des mesures similaires avec un ferraillage horizontal qui concerne chaque plancher et un espacement du chaînage vertical inférieur à 3 m.



Chaînages verticaux et horizontaux (Source INERIS)

Matériaux employés

Les matériaux employés, de préférence du type "**béton armé**" **devront répondre aux spécifications techniques les plus exigeantes**. A ce sujet, le projeteur pourra se reporter aux règles de Calcul du Béton Armé et du Béton Précontraint définies dans les Eurocodes correspondants.

Joints verticaux (pour les ouvrages neufs et en cas d'affaissement uniquement).

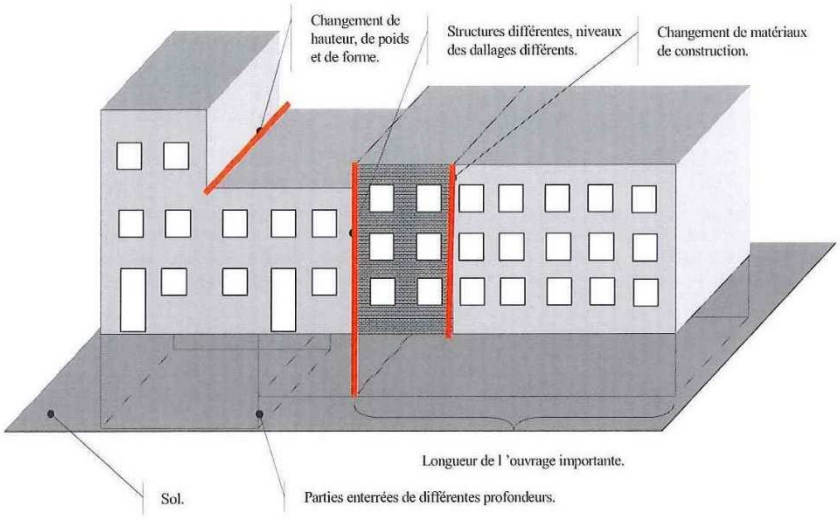
En général, les maisons séparées ou semi-détachées se comportent mieux que les blocs ou les barres (bâtiments longs).

Les joints verticaux, également appelés joints de rupture ou joints d'affaissement, peuvent être considérés comme une "parade" à l'impossibilité de diminuer à la fois le poids des ouvrages et leurs dimensions tout en garantissant une superficie habitable adaptée aux objectifs de l'aménageur. Ils ont pour principal objectif de séparer une structure en plusieurs modules de dimensions réduites.

Les problèmes essentiels consistent à dimensionner les modules et les joints, puis à les réaliser. Notons **qu'il est essentiel que les joints verticaux se prolongent jusqu'à la base des fondations de manière à permettre aux modules d'être réellement indépendants**.

Remarque : La relation entre la position des joints et l'architecture de l'ouvrage est très importante dans le comportement de la structure.

Un joint doit être mis en place à chaque "variation architecturale" de l'ouvrage, c'est-à-dire à chaque changement de hauteur, de poids, de matériaux, de forme ou encore à chaque reprise de construction. Cette mesure a pour but de rendre les modules les plus homogènes possibles afin d'éviter les concentrations de contrainte aux points singuliers.



Schématisation des configurations de structure conduisant à préconiser des joints verticaux (Source INERIS)

En ce qui concerne la largeur des joints, on trouve des valeurs assez importantes, entre 50 cm et 1 m, comparées aux quelques centimètres préconisés pour des joints sismiques ou thermiques en France. L'ouverture doit être dimensionnée pour que, malgré les déformations induites par les mouvements de sol, aucun module de l'ouvrage ne puisse entrer en collision avec un module adjacent (Cf. rapport INERIS DRS-08-95042-13683A de novembre 2008).

Remarque : La seule existence de ces joints verticaux ne garantit pas la préservation des différents modules qui demeurent soumis à des déformations et des distorsions. Les joints constituent des mesures bénéfiques indéniables mais ne peuvent être considérées comme des solutions à part entière.

Renforcement de l'ouvrage

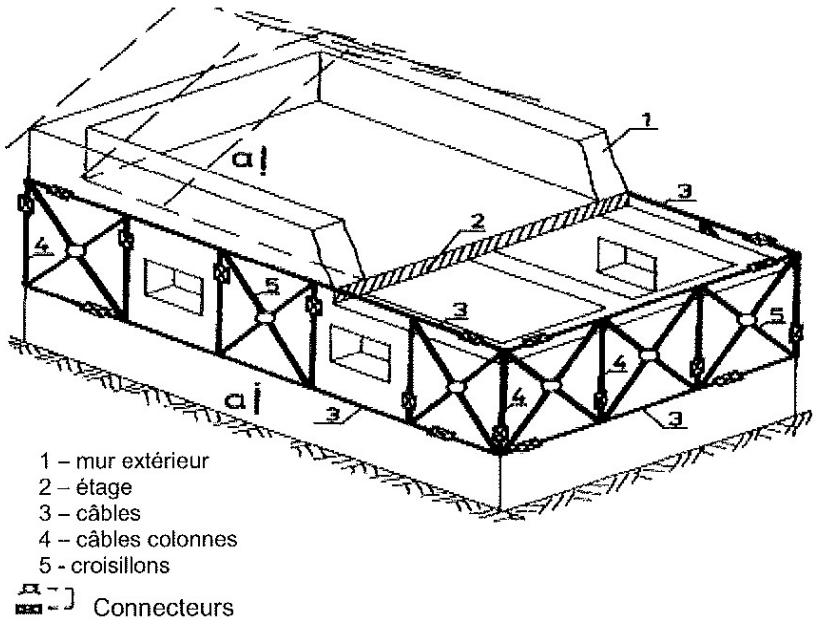
Les méthodes de renforcement de la structure, considérées comme complémentaires dans le cas d'ouvrages neufs, passent dans le cas d'ouvrages anciens pour des méthodes principales.

On peut citer :

- le cerclage de la structure par un ou plusieurs câbles ou par un anneau de béton
- la réalisation de semelles en béton précontraint capable de mieux résister aux réductions de compression (éviter les efforts de traction) en leur sein
- la conception d'une structure très souple ou, au contraire, très rigide en appui sur le radier rigide
- la prise en compte d'un chaînage minimum entre les éléments de la structure
- un ferraillage complémentaire enrobé de béton à tous les niveaux dans le but d'encaisser d'éventuels efforts parasites de traction.

Le dimensionnement de ces éléments devra être assuré par un bureau d'études de structure qui devra tenir compte de l'ensemble des contraintes.

- Cas du renforcement par câbles : les câbles permettent de solidariser les éléments de structure et d'éviter la ruine. Cette technique semble essentiellement adaptée aux structures de petites dimensions. L'objectif peut être atteint par la pose de câbles au niveau des façades visant à rendre les différentes parties de la structure comme un seul élément plus résistant. Ces éléments peuvent être déplacés ou réutilisés en fonction des besoins.



Renforcement d'une ancienne maison avec des câbles (Source INERIS)

Pour des ouvrages classiques, le dimensionnement de câbles peut être très simple. Les câbles mis en place doivent avoir une résistance minimale (P_{min}) sans toutefois dépasser une résistance maximale (P_{max}) qui conduirait à un endommagement de la structure.

- Dans le cas spécifique des effondrements localisés : la perte d'appui du sol n'est pas progressive, ni diffuse. Elle est plus ou moins localisée mais surtout quasi totale pour la surface concernée par le fontis. Aussi, il est nécessaire de concevoir des ouvrages capables :

    - de transférer très rapidement les efforts non repris, par les zones soumises aux fontis, vers des zones stables. Cela suppose qu'il existe durant le phénomène, une partie de l'ouvrage suffisante non concernée par le phénomène
    - de résister au transfert des efforts sans ruiner l'ouvrage. Cela suppose que l'ouvrage et ses fondations soient surdimensionnés par rapport à l'usage courant.

A la différence du cas des affaissements, on comprend que seule une structure rigide monobloc serait adaptée pour répondre aux besoins sus-cités.

Ainsi, le renforcement pourra se concentrer sur deux points particuliers :

- le radier inférieur de la structure pour lequel une géométrie en "gaufre" apparaît la plus capable de reprendre des efforts de flexion et de torsion dans les deux directions du plan horizontal
- le système de fondation superficiel ou profond qui devra être dimensionné pour garantir un bon fonctionnement dans le cas d'une perte d'appui correspond aux valeurs de seuil.

Des renforcements complémentaires, similaires à ceux préconisés pour le cas des affaissements, sont possibles.

L'occurrence possible de l'effondrement localisé doit donc conduire le projeteur à concevoir des ouvrages très résistants, capables d'encaisser une perte d'appui, source de sollicitations très pénalisantes pour la structure.

Les tableaux de synthèse des principales mesures conservatoires applicables aux bâtiments face au risque de mouvements de terrain d'origine karstique sont joints ci-après.

MESURES D'ÉCHAPPEMENT AUX EFFORTS INDUITS PAR LES MOUVEMENTS DU SOUS-SOL (AFFAISSEMENT OU EFFONDREMENT LOCALISÉ)

SOURCE INERIS - RAPPORT D'AVRIL 2007

TECHNIQUE	OBJECTIFS	UTILISATION ET/OU RECOMMANDATIONS
Forme et choix de la fondation de l'ouvrage	Augmenter la rigidité, la résistance en traction et la souplesse en flexion	Construction neuve et ancienne
Limiter la hauteur des ouvrages	Eviter les risques de basculement	Construction neuve : 2 étages maximum et hauteur/largeur < 1,5
Respecter une distance minimale entre deux structures proches	Eviter les risques d'entrechoquement	2 m minimum entre deux ouvrages, mais cette seule solution n'est pas suffisante
Conception des ouvrages pour que la petite longueur soit dans le direction de la pente	Minimiser les distances sur lesquelles agissent les sollicitations	Tout type d'ouvrage
Réaliser les fondations sur le sol (faible partie enterrée)	Annuler la poussée des terrains sur les parties enterrées	Cette solution est utile pour les constructions neuves : profondeur des fondations < 3 m
Concevoir des structures isostatiques	Sur trois points pour minimiser les sollicitations dans l'ouvrage et qu'il ne trouve pas en porte-à-faux	Cette solution reste, pour l'instant, théorique mais elle peut être développée pour des ouvrages importants
Joints de glissement entre dallage et fondation (pour les affaissements uniquement)	Minimiser les déformations transmissibles à la superstructure	Réalisation rare et reste difficile à réaliser, mais qui pourrait être améliorer
Joints de glissement entre fondation et sol (pour les affaissements uniquement)	Minimiser les déformations transmissibles aux fondations	Idem à la solution précédente
Réaliser un terrassement et mettre une couche de sable, plus éventuellement une feuille de polyéthylène sous les fondations (pour les affaissements uniquement)	Minimiser les déformations transmissibles aux fondations	Elle pourrait être recommandée mais peu de mesures pour vérifier son efficacité. L'épaisseur de sable proposée est de 25 cm ou 15 cm, plus une feuille de poléthylène
Tranchées autour de l'ouvrage (pour les affaissements uniquement)	Absorber les déformations du sol	Très efficace, réalisable pour toutes sortes d'ouvrages. S'adapte pour des structures anciennes et récentes
Joints verticaux d'affaissements	Diviser la structure en petits éléments moins vulnérables. Autoriser des déplacements horizontaux, des rotations (3 axes). Minimiser le frottement	Solution de plus en plus pratiquée surtout pour des constructions neuves. Réalisables sur des ouvrages anciens
Joints horizontaux entre la superstructure et le soubassement en parpaings	Diminuer les efforts transmis sur la partie supérieure de la structure	Solution peu utilisée
Utilisation de géotextiles (pour les petits effondrements localisés)	Eviter les déformations et les dommages des structures grâce à la capacité des géotextiles	Utilisation sous des talus ou des ouvrages d'infrastructure neufs dans des zones de fontis

MESURES DE RÉSISTANCE AUX EFFORTS
SOURCE INERIS - RAPPORT D'AVRIL 2007

TECHNIQUE	OBJECTIFS	UTILISATION ET/OU RECOMMANDATIONS
Semelles en béton armé ou pré-fabriquées	Améliorer la résistance de la fondation vis-à-vis des déformations induites et le tassement différentiel	Cette solution est surtout recommandée pour des structures peu importantes pour lesquelles l'usage est l'utilisation de fondations simples
Fondations rigides et superstructure souple	Obtenir des structures avec une grande résistance vis-à-vis des mouvements du sous-sol grâce aux fondations avec chaînage et des structures souples avec des joints	Solution de plus en plus pratiquée. Il reste que la rigidité de la structure est difficile à évaluer
Chaînage minimum	Rendre solidaire les différentes parties de la structure. Le chaînage est réalisé avec un minimum de ferraillage	Il est très utile pour les zones d'affaissement et de fontis de petits diamètres. Il est exigé pour les structures neuves (pavillons) et même réalisé après relevage pour les structures anciennes
Radier cellulaire rigide en flexion et torsion	Son rôle est identique au chaînage. Le radier pourrait être plus efficace que le chaînage	Il est souvent recommandé dans des zones d'affaissement ou de fontis
Structures en béton fortement armé	Augmenter la ductilité (1,2 % d'armatures aux jonctions)	Utilisation dans des bâtiment d'une certaine importance. Il n'y a jamais eu de retours d'expérience. Solution inspirée des recommandations parasismiques
Surdimensionnement des poteaux ou surdimensionnement des voiles en béton armé	Se prémunir de tout risque de flambement	L'efficacité de cette solution n'a jamais été vérifiée
Fondations ajustables	Eviter le risque de tassement différentiel et d'inclinaison	Ouvrages d'une certaine importance
Injection des vides ou remblayage	Eviter le développement d'affaissement ou d'effondrement localisé	Radical mais coûteux. Essentiellement adaptée aux risques de fontis à l'aplomb de travaux à faible profondeur
Construction des piliers en fond de cavité	Eviter le développement d'affaissement ou d'effondrement	L'accès par le fond est nécessaire, dimensionner pour supporter la totalité de la charge des ouvrages

MESURES DE RÉPARATION

TECHNIQUE	OBJECTIFS	UTILISATION ET/OU RECOMMANDATIONS
Structure sur vérins	Renforcer la structure pendant la phase dynamique de l'affaissement Réparer la structure après les dommages (fontis, assainissement)	Elle est justifiée pour des structures d'une certaine importance
Injection des vides et des fissures de la structure	Eviter la dégradation de l'état de la structure	Technique très utile pour les zones de fontis. La mise en place de l'injection doit être très rapide
Soutènement à l'aide de poutres, de câbles ou de tirants	Eviter le basculement des murs	Solution provisoire. Le dimensionnement des câbles est obligatoire
Installation à l'intérieur d'un réseau de poutres et poteaux	Eviter l'effondrement des planchers désolidarisés et la ruine de l'édifice	

DOCUMENT 2

RECONNAISSANCES GÉOTECHNIQUES SPÉCIFIQUES À LA RECHERCHE DE VIDES SOUS UN BÂTIMENT
(source Cerema)

à destination des Maîtres d'ouvrage et Maîtres d'œuvre

Dans une construction de bâtiment, autant l'ouvrage est maîtrisé (structure, matériaux, mise en œuvre, …), autant le sol recèle de risques bien souvent mal connus (d'après l'Agence Qualité Construction – Fiche d'information 2015).

La présence de vides souterrains (y compris les karsts), peut menacer une opération de construction. Pour identifier ces risques liés au sol, il convient de suivre la démarche suivante :

- prendre connaissance des éventuels règlements locaux en vigueur : pour cela, consultez la Mairie du lieu de construction, la préfecture du département ou encore le site internet Géorisques (www.georisques.gouv.fr),
- consulter les recensements d'événements historiques sur la commune, notamment via les banques de données nationales publiques (données sur le sous-sol accessibles sur le site internet Infoterre (http://infoterre.brgm.fr/),

A défaut de donnée existante ou au contraire pour confirmer la suspicion de vides ou réseaux karstiques sur une parcelle, il faudra mener une étude géotechnique qui sera à la charge du Maître d'ouvrage ou de son représentant.

L'étude géotechnique, faite le plus en amont possible, permettra d'adapter le projet et les fondations aux contraintes géologiques du terrain. Cette étude de sol, basée sur les investigations sur site et sur l'ingénierie géotechnique, définira les adaptations à mettre en œuvre pour réduire les risques en phase chantier et durant la vie de l'ouvrage.

L'étude de conception G2 (selon la norme NF P 94-500 de novembre 2013), doit définir le type de fondations, le mode de traitement de la structure porteuse et d'éventuelles améliorations de sol, les précautions à prendre sur la gestion des eaux, etc...

Lors du chantier, l'entreprise chargée des travaux de construction doit étudier l'exécution des ouvrages géotechniques (fondations, drainage, terrassement) au même titre que l'exécution de la structure. Les conclusions de l'étude de conception G2 sont alors utilisées par l'entreprise et son bureau d'études techniques (interne ou extérieur) afin de dimensionner les fondations et la structure du futur bâtiment.

L'ÉTUDE GÉOTECHNIQUE DE CONCEPTION OU QUELLES INVESTIGATIONS MENER SUR SITE EN CONTEXTE KARSTIQUE ?

Les paragraphes suivants s'inspirent de nombreux guides techniques traitent des méthodes de reconnaissance des cavités souterraines.

A titre d'exemples, se référer aux guides du Cerema :
- *"Détection et reconnaissance des cavités souterraines" du MTES / P. POTHERAT 2004,*
- *"Méthodes de reconnaissance des cavités – Synthèse des connaissances actuelles" de l'IFSTTAR 2013,*
- *"Méthode de reconnaissance des cavités souterraines – Détection et gestion des cavités sous itinéraires" COTITA RISSC / V. BERCHE 2018.*

A compléter pour le Guide INERIS :
"Evolution et traitement du risque de fontis lié à l'exploitation minière" n° DRS-07-86090-05803A d'avril 2007

Historiquement, les moyens de reconnaissances des vides présentés dans la plupart des guides sont établis plus généralement pour des cavités d'origine anthropique (anciennes carrières souterraines et mines).

Pour le karst, le développement naturel (donc aléatoire) des conduits et la grande variété des morphologies karstiques nécessitent des méthodes de reconnaissance du sol et du sous-sol particulières et très spécifiques, devant répondre à la difficile caractérisation du risque karstique (type et profondeur des vides, processus d'instabilité probables, etc ...).

Pour cela, la complémentarité des méthodes de reconnaissance, associant des moyens d'investigations spécifiques (1) à la recherche des vides naturels et (2) à la caractérisation des terrains vulnérables, est souvent indispensable. Pour autant, à l'échelle d'un projet de construction de bâtiment courant (de type habitation individuelle), les investigations géotechniques (et géophysiques le cas échéant) doivent être de facture classique afin de rester financièrement abordable pour le maître d'ouvrage (exemple d'un particulier propriétaire de la parcelle à aménager). Elles sont à intégrer dans l'étude de conception G2.

Ainsi, issues de nos retours d'expérience et visant à répondre au mieux à la nécessité d'estimer l'ampleur des travaux et la définition des traitements les plus appropriés au contexte karstique, le Cerema Sud-Ouest propose les investigations de sol suivantes (à titre indicatif) :

- **étape 1** : réalisation de sondages destructifs au droit des principaux appuis du bâti,
- **étape 2** : inspection vidéo de tous les trous de forages
- **étape 3** (optionnelle) : reconnaissances géophysiques complémentaires.

Étape 1 : Vers la réalisation de forages destructifs pertinents

Le mode de forage devra être de diamètre > 90 mm et adapté à la nature des terrains traversés. Toutefois, comme décrit dans la méthode d'essai des lpc n° 79 "Paramètres de forage en géotechnique", on retiendra le protocole de forage suivant :

- la **rotation pure**. La roto-percussion pourra être choisie dans le cas de roche dure comme le calcaire, en utilisant le paramètre " Vibrations Réfléchie" E_{VR}
- au préalable, un **calage au vide** (en chute libre) en tête de forage, à plusieurs pressions de translation (30, 40, 50 et 60 bars)
- l'utilisation d'un fluide de forage de type eau, voir non mouillant de type GSP dans les cas le justifiant. **L'air sera systématiquement refusé**
- tous les paramètres de forage suivants seront enregistrés, notés et fournis sous forme de graphique sur la coupe de sondage :

    - **vitesse d'avancement (V_A)**
    - **poussée sur l'outil corrigée (P_O)**
    - **pression du liquide d'injection corrigée (P_I)**
    - **pression de retenue corrigée (P_R)***

* Le couple de rotation corrigée (C_R) peut remplacer la pression de retenue corrigée (P_R)

L'enregistrement doit être continu et automatique.

Concernant la profondeur des sondages destructifs, une longueur minimum de 10 ml par appui est attendue (classique pour le dimensionnement d'une fondation courante), avec au moins **3 m successifs de roche saine** (sans vide franc ni passage argileux). Ce critère d'arrêt "qualitatif" permet de garantir un "effet dalle" du substratum (supportant sans déformation la charge du bâti).

Dans le cas d'un massif rocheux affleurant en surface (karst nu), l'attention est exclusivement portée sur cette recherche de vides ou de passées argileuses fragilisant le massif. En revanche, pour les terrains montrant la présence d'une couverture de sols meubles plus ou moins épaisse reposant sur le massif rocheux (cas d'un karst sous couverture), une attention particulière sera portée sur les variations de compacité des sols et leurs états hydriques (recherche de zones décomprimées en lien avec de l'érosion interne de type suffosion / soutirage).

Étape 2 : Caractéristiques des inspections vidéo en forages

L'inspection vidéo des sondages destructifs sera réalisée sur toute la hauteur des forages. Classiquement, le diamètre de la sonde optique est < 70 mm.

Un tubage provisoire en PVC de diamètre > 80 mm pourra être mis en œuvre en cas de problème de tenue des parois (par exemple, formations superficielles lâches), et permettra l'auscultation optique des parois rocheuses (recherche de vides et passages argileux).

Cette diagraphie de forage permettra de visualiser directement sur site l'état des terrains traversés, en précisant l'implantation, la profondeur, la nature et l'extension des vides éventuels, le niveau de fracturation de la roche et son altération.

Les auscultations caméra pourront être effectuées à l'aide d'une caméra de type endoscopique à tête rotative (observations dans l'axe du forage et à l'horizontale).

L'enregistrement des auscultations caméra doit être continu avec indication de la profondeur.

Étape 3 : les reconnaissances complémentaires (étape optionnelle)

Lorsque le projet de construction est implanté dans un terrain à risque karstique avéré (information de la commune / service instructeur), il est conseillé de réaliser des reconnaissances complémentaires de type géophysique (de préférence, prestataire spécifique en sous-traitance du bureau d'étude en charge de l'étude de conception G2).

Deux cas sont envisageables :

- cas 1 : **karst sous couverture** (massif rocheux recouverts de terres meubles plus ou moins épaisses) : auscultation géophysique des sols à l'aide de **panneaux électriques** (au droit du projet en priorité)
- cas 2 : **karst nu** (massif rocheux affleurant en surface): auscultation géophysique des sols à l'aide du **radar géologique** (au droit du projet en priorité)

Suite aux auscultations géophysiques, des sondages destructifs complémentaires avec passage caméra en forages pourront être nécessaires pour caractériser les anomalies géophysiques observées.

Éléments financiers concernant les investigations spécifiques

Nous proposons ci-dessous une estimation des investigations géotechniques réalisées pour une maison individuelle dans le cadre de l'étude de conception G2 spécifique au contexte karstique (prix d'entreprise janvier 2020 en H.T.) :

- Investigations de base :
  (4 sondages destructifs avec passages caméra) 5.000,00 €

- option 1 :
  Panneaux électriques (karst sous couverture) 3.700,00 €

- option 2 :
  Radar géologique (karst nu) 3.700,00 €

à laquelle s'ajoute le coût des traitements (non chiffrés car très variables).

Estimation des investigations :

		Quantité	PU € HT*	Montant HT
1	**Installation, préparation, suivi et repli de chantier**			
	le forfait	1	500	500,00
2	**Mise à disposition de matériel de forage**			
	le forfait.....	1	500	500,00
3	**Mise en station pour sondage destructif Ø≥90 mm**			
	L'unité.....	4	100	400,00
4	**Sondage destructif Ø≥90 mm**			
	le mètre linéaire, ...,	40	30	1 200,00
5	**Levé topographique des sondages**			
	Le point	4	30	120,00
6	**Fourniture et pose de tubes PVC (tenue des parois)**			
	Le mètre.....	20	15	300,00
7	**Mise à disposition de matériel de diagraphie optique de forage**			
	Le forfait.....	1	500	500,00
8	**Diagraphie de forage**			
	Imagerie de parois numérique, le mètre	40	25	1 000,00
9	**Rapport géotechnique "Recherche de vides"**			
	le forfait, ...	1	500	500,00
		TOTAL HT		**5 020,00 €**
		TVA		**1 004,00 €**
		TOTAL TTC		**6 024,00 €**

* Prix untaire estimé (voir devis des entreprises)

		Quantité	PU € HT*	Montant HT
OPTION 1	**Mise à disposition de matériel géophysique pour panneaux électriques**			
	Le forfait.....	1	1500	1 500,00
	Auscultation par panneaux électriques			
	Le mètre linéaire.....	240	5	1 200,00
	Rapport de reconnaissance géophysique			
	le forfait, ...	1	1000	1 000,00
		TOTAL HT		**3 700,00 €**
		TVA		**740,00 €**
		TOTAL TTC		**4 440,00 €**

* Prix untaire estimé (voir devis des entreprises)

		Quantité	PU € HT*	Montant HT
OPTION 2	**Mise à disposition de matériel géophysique pour mesures électro-magnétiques (Radar)**			
	Le forfait.....	1	1500	1 500,00
	Auscultation par mesures au radar géologique			
	Le mètre linéaire.....	240	5	1 200,00
	Rapport de reconnaissance géophysique			
	le forfait, ...	1	1000	1 000,00
		TOTAL HT		**3 700,00 €**
		TVA		**740,00 €**
		TOTAL TTC		**4 440,00 €**

* Prix untaire estimé (voir devis des entreprises)

DOCUMENT 3

PRINCIPALES MÉTHODES DE SURVEILLANCE

Fiches extraites du document de l'INERIS d'avril 2007
"Évaluation et traitement du risque de fontis lié à l'exploitation minière"
DRS-07-86090-05-803 A

DISPONIBLE GRATUITEMENT EN LIGNE SUR LE SITE INTERNET DE L'INERIS

à destination des Maîtres d'ouvrage

Fiche A : INSPECTION PAR EXAMEN VISUEL	
Rôle	• Opérer des investigations en site inconnu • Assurer une surveillance périodique de l'état du site et de son évolution • Prévenir en cas d'évolution rapide des dégradations
Principe	• Reconnaissance par observations visuelles accompagnées, éventuellement, de relevés instrumentés sommaires (points fixes, jauges de déformation, ...) • Suivi de l'évolution des dégradations à partir d'un circuit de visite (périodicité mensuelle à annuelle)
Techniques	• Cartographier la géométrie des travaux du fond • Etablir un état des lieux, des relevés géologiques et géotechniques • Contrôler les évolutions par des observations sur témoins de plâtre, surfaces peintes, etc.
Domaines d'utilisation	• Cavités obligatoirement accessibles ou rendues telles sous le bâtiment • Accessibilité définie à la fois par les conditions d'accès et les conditions de sécurité (dégradations, effondrements, présence d'eau, atmosphère insalubre...) • Possibilité occasionnelle de reconnaissance voire de surveillance en mine inaccessible par investigations effectuées par forages depuis la surface (endoscopie, vidéo, etc.)
Performances	• Examens purement visuels mais souvent très efficaces (carte géotechnique évolutive) • Méthode préliminaire de contrôle permettant d'établir à terme une stratégie de mise en sécurité
Niveau de sécurité	• Méthode de prévention élémentaire, considérée comme préliminaire à toute solution de maîtrise du risque
Exigences de la technique	• Méthode de surveillance exigeant un personnel qualifié et expérimenté (services d'inspection spécialisés)
Pérennité	• Sans objet, elle peut s'exprimer toutefois sous forme d'adaptation de la fréquence des visites au contexte du site
Contrôle	• Pas de contrôles spécifiques autres que des investigations complémentaires visant à lever une incertitude
Avantages	• Méthode rustique mais économique • Surveillance possible de grandes surfaces de vides
Inconvénients	• Méthode purement qualitative faisant souvent appel au « sens » du géotechnicien • Possibilités d'erreurs de diagnostic (difficultés d'interprétation, mécanisme d'évolution non perceptible par absence de signes prémonitoires, etc.) • Périodicité des visites non adaptée à une évolution brusque des instabilités • Méthode adaptée aux sites souterrains en bon état et peu évolutifs
Aspects économiques	• Méthode économique réservée principalement à des agents de services publics spécialisés
Références Recommandations	• Pas de méthode normalisée

Fiche B : SURVEILLANCE INSTRUMENTÉE	
Rôle	• Améliorer le diagnostic de stabilité • Fournir une alarme (télésurveillance avec système d'alerte) • Solution palliative permettant de différer les travaux de traitement
Principe	• Analyse de l'évolution des mouvements par mesures des vitesses et accélération de déformations • Possibilité de transmission des données à distance (télésurveillance)
Types	• Surveillance instrumentée par : ◆ lecture directe sur place ◆ télémesure avec raccordement à un système centralisé ◆ télésurveillance avec interrogation à distance
Techniques	• Convergence entre épontes / fissures • Expansion du toit / murs • Dilatation des piliers / bâti • Pression dans les piliers / bâti • Chutes de blocs (filets instrumentes)
Domaines d'utilisation	• Cavités obligatoirement accessibles ou rendues telles • Conditions d'accès ◆ accès par galerie ou puits ◆ état de stabilité suffisant des ouvrages • Cavités non accessibles : possibilité de mise en œuvre de techniques depuis la surface (caméra vidéo en sondage, dispositifs de mesures en forages)
Performances	• Dispositifs de mesure : Mesures normalement très précises, effectuées avec une sensibilité de l'ordre de 1 micron jusqu'à 1/10ème de mm, et le plus souvent à 1/100ème de mm (selon le type de capteur) • Autres performances dépendant des caractéristiques électroniques de la chaîne d'acquisition et du traitement des informations (précision résiduelle, vitesse de scrutation, etc.)
Niveau de sécurité	• Méthode de prévention par alerte ne garantissant pas une mise en sécurité définitive et totalement sûre, quelle que soit la qualité du système de surveillance
Exigences de la technique	• Technique qui ne devrait être mise en œuvre que par des organismes spécialisés • Compétences exigées dans les domaines de la géotechnique, de la métrologie et de l'électronique
Pérennité	• Bonne fiabilité des capteurs classiques (potentiométriques), durée de vie d'une dizaine d'année, difficile à estimer et dépendant étroitement du site • Système de mesures électronique ou informatisé : 5 à 10 ans de vie • La maintenance de l'ensemble des instrumentations est nécessaire annuellement
Contrôle	• Contrôles périodiques du fonctionnement des matériels • Maintenance (annuelle) obligatoire des dispositifs de mesure
Avantages	• Conserver ouverts ouvrages (stockages souterrains, ERP, tels que musées, etc.) • Différer les travaux (aspect financier ou autre) • Surveiller à distance (en conditions difficiles)

Fiche B : SURVEILLANCE INSTRUMENTÉE (suite)	
Inconvénients	• Surveillance réservée à des zones minières peu importantes (quelques hectares au maximum) • Caractère local et ponctuel, pertinence du choix de l'implantation • Difficulté du diagnostic et fausses alertes • Définition de cadence d'interrogation • Instrumentation (fiabilité, pérennité,...), dysfonctionnements • Organisation pour une gestion de la crise en cas d'alerte • Responsabilités en situation de crise
Aspects économiques	• Ponctuellement, pour un système automatique de télésurveillance sur un à quelques hectares : ◆ coût équipement et installation = 30 à 60 k€ (investissement de base) ◆ coût annuel maintenance et exploitation = 10 à 15 k€ (par année) • Inspection SDICS (Nord) sur 400 ha dont 10 - 15 ha instrumentés activité par an : ◆ 3 à 3,5 technicien ◆ 0,2 ingénieur
Références Recommandations	• Guide méthodologie de la Surveillance à la Télésurveillance, 1994. Projet National ITELOS

DOCUMENT 4

RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES AUX COMMUNES COUVERTES PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (Cerema)

à destination des Collectivités

Conformément au décret du 13 septembre 2005, les communes couvertes par un PPR doivent élaborer un **Plan Communal de Sauvegarde** (PCS). Il précisera notamment :

- les modalités d'information et d'alerte de la population
- le protocole de secours et d'évacuation des établissements sensibles (cliniques, maisons de retraite, établissements scolaires, …)
- le plan de circulation et de déviations provisoires ainsi que d'évacuation des rues.

Les communes couvertes par un PPR sont soumises aux obligations suivantes :

- Elles doivent élaborer un **Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs** (DICRIM) mis à la disposition du public afin de présenter précisément les risques sur le territoire communal et de donner des consignes de comportement en cas de survenance d'un événement grave.

  Elles doivent, par ailleurs, arrêter les **modalités d'affichage des risques et consignes** sur leur territoire. Cet affichage doit se faire dans les ERP, immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, agricole ou de service lorsque le nombre d'occupants est supérieur à 50 personnes ainsi que dans les terrains de camping avec plus de 15 emplacements.

- Les communes faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé ou prescrit doivent, par ailleurs, informer par des **réunions publiques** communales ou tout autre moyen approprié, leurs administrés au moins une fois tous les 2 ans sur l'existence de ces risques et sur les mesures mises en œuvre afin de les prévenir. Sur ces communes, l'information des acquéreurs et locataires est également obligatoire, les bailleurs ou vendeurs doivent fournir un "état des risques" (formulaire type et cartographie associée) pour toute transaction immobilière concernant un bien situé sur une zone exposée à un risque.

Nota : selon l'article R123.3 du Code de la Construction et de l'Habitation "les constructeurs et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes".

Communauté de Communes
La Rochefoucauld
Porte du Périgord

Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

COULEUR ET ARCHITECTURE EN CHARENTE

CAUE CHARENTE

PIÈCE N° 3.1.13

id de ville urbanisme

0+ urbanistes urbanisme, paysage & développement des territoires

Fondations des Villes

Rivière Environnement
Insuffler l'intelligence environnementale au coeur de vos projets

Couleur & Architecture en Charente

Conception et réalisation : Valérie Gaillard, Architecte d'intérieur et coloriste - Tous droits réservés. Les illustrations et photographies présentées dans cet ouvrage sont conformes à la règlementation concernant le droit à l'image : les détails et photos de biens publics ou privés, tous visibles de l'espace public, sont reproduits à seul titre informatif et pédagogique

CAUE Charente
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANCAISE
Culture Communication

Sommaire

Pages 1 à 2 : *Les matériaux du bâti en Charente*
Pages 3 à 10 : *Diversité de l'Architecture : la typologie des constructions*
Page 11 : *Quelques exemples à éviter*
Pages 12 à 17 : *Les différents types de surface des murs*
Page 18 : *Restauration de façades : les exemples malencontreux à éviter*
Page 19 : *Restaurer une construction traditionnelle : quelques éléments de diagnostic*
Pages 20 à 22 : *Les couleurs du bâti en Charente : les couleurs des menuiseries*
Page 23 : *Fabriquer sa peinture : recette de la peinture naturelle pour le bois*
Page 24 : *Les couleurs du bâti en Charente : les couleurs des ferronneries*
Page 25 : *Les couleurs du bâti en Charente : les bardages en acier*
Page 26 : *Les couleurs du bâti en Charente : le nuancier enduits et badigeons*
Page 27 : *Les couleurs du bâti en Charente : localisation des teintes d'enduits*
Page 28 : *Les couleurs du bâti en Charente : le nuancier menuiseries, ferronneries et bardages en acier*
Pages 29 à 30 : *Le choix des couleurs : quelques éléments à prendre en compte*
Pages 31 à 32 : *Le choix des couleurs : exemples*
Pages 33 à 34 : *La maison renseignée : lexique*
Page 35 : *Informations, adresses, références bibliographiques*
Page 36 : *Les couleurs dans la nature et leur provenance*
Pages A0 à A8 : *Annexe : une sectorisation possible ?*

Les matériaux du bâti en Charente

Chaque territoire contient en son sol la plupart des matériaux qui ont servi à ériger le bâti ancien, et qui donnent à la région son caractère particulier et sa "couleur locale". La pierre calcaire, extraite de nombreuses carrières, est utilisée sous différentes formes. Le granit, présent à l'est du département en Charente Limousine, les argiles, les sables colorés, la chaux ... sont autant de ressources locales qui constituent les ingrédients de base des constructions traditionnelles. Seule l'ardoise, utilisée dans certains édifices, provient dès le 16ème siècle de l'Anjou.

Les toitures : la tuile courbe et l'ardoise



Toiture en ardoise



Toitures en tuiles courbes, tons mélangés

Les murs, les pavages, l'ornementation : la pierre



Façade en pierre de taille, détails



Coeurs de Demoiselles *Pavage de pierre*



Détail d'une porte



Détail ornemental en pierre

Les enduits : la chaux, les sables et les badigeons



Détail de maçonnerie *Enduit et badigeon de chaux* *Enduit coloré*



Maçonnerie jointée puis enduite *Badigeon ocré et sulfate de cuivre*

De très importantes poches d'argile rouge ont été exploitées depuis l'Antiquité, en particulier autour de Roumazières-Loubert, ce qui explique le nombre de poteries, tuileries, briqueteries qui ont existé et la présence des ***tuiles courbes*** *de teintes mélangées dans la construction.*
*L'****ardoise****, plus marginale, est réservée aux bâtiments publics, à quelques maisons de notables, et à certaines églises.*

La pierre calcaire très présente en Charente, apparaît sous différentes formes, selon la destination du bâtiment :
La ***pierre de taille,*** *réservée aux constructions de belle qualité, présente en surface une croûte dit "calcin" qui assure sa protection. Il est important de restaurer ce matériau en douceur, en évitant le sablage et le "chemin de fer", trop agressifs.*
Les ***moellons nus*** *équarris et assisés : ils sont destinés aux murs de clôture et aux bâtiments annexes. Taillés pour présenter une face visible rectangulaire, ils sont ensuite posés en lignes horizontales de hauteurs variables.*
Les ***moellons enduits*** *: assisés ou appareillés, les murs de moëllons étaient systématiquement enduits, afin de préserver le bâtiment des intempéries. Ils recouvraient les bâtiments d'habitation, considérés comme plus nobles.*
Les ***enduits à "pierre vue"*** *ou "à moellons vus" ne sont pas traditionnels, car leur aspect résulte de l'usure d'enduits anciens sur des maçonneries de moëllons. L'enduit vient ainsi mourir sur la tête du moëllon.*
L'emploi de la ***brique*** *est ponctuel, elle est le plus souvent associée à la pierre et rythme certains éléments de modénature.*

Les matériaux du bâti en Charente

Cette photographie illustre une phase essentielle et préalable à l'analyse des couleurs d'un site. A l'aide d'échantillons d'enduits anciens, de sables locaux, de traces de peintures de boiseries, et de la reproduction en atelier des teintes prélevées (contretypage), on peut dresser un inventaire des couleurs locales d'origine. Une uniformisation massive des couleurs utilisées, sans référence aux teintes locales, notamment pour les enduits "tout prêts", a conduit à appauvrir la palette des nuances. Le recours au PVC pour les menuiseries participe de ce phénomène de banalisation.

Les couleurs des matériaux : enduits composites, traces de badigeons, sables locaux, peintures



Prélèvements de corps d'enduits, de pierres, sables, tuiles, peintures de portes et volets, effectués en Charente

***A RETENIR : les enduits couvrants étaient et devraient être largement employés**, assurant la protection des murs contre le gel et les eaux de ruissellement, tout en laissant respirer le bâti. Les **sables de pays**, de granulométrie variable, mêlés à la chaux et à l'eau ont donné leurs couleurs et leurs richesses aux enduits.*
*Un entretien par l'application de **badigeons, composés de chaux naturelle, d'eau et de terres colorées**, leur conférait des effets de transparence et une subtilité de nuances intéressants.*

Les menuiseries : bois peint et couleurs



Blancs colorés



Série de gris bleutés



Les Bruns, les Rouges



Les ocres rouges



Les verts

La peinture protège les menuiseries des agressions climatiques, et contribue à animer les façades grâce à la couleur. Des habitudes datées ont vu proliférer les lasures et vernis "ton bois", qui appauvrissent la palette de couleurs, et "pêlent" rapidement. Le recours au PVC est à proscrire, dans la mesure où la gamme de couleurs est très pauvre, et l'aspect peu satisfaisant. Les bardages bois sont rares, mais intéressants et doivent être laissés bruts ou chaulés. Les couleurs de ferronnerie seront déclinées à partir du nuancier des couleurs de menuiseries, dans les tons les plus foncés.

Diversité de l'architecture : les maisons de bourg

Les maisons de bourg : implantées en alignement sur rue, elles constituent le front bâti qui assure la continuité de la rue ou de la place. Selon la destination, la localisation ou le propriétaire, les murs sont enduits ou en pierres de taille apparentes. Les ouvertures, plus hautes que larges, soulignées par un encadrement de pierre et habillées de volets en bois peint, rythment les façades.



Montignac - sur - Charente



Châteauneuf - sur - Charente



Confolens



Confolens



Bassac

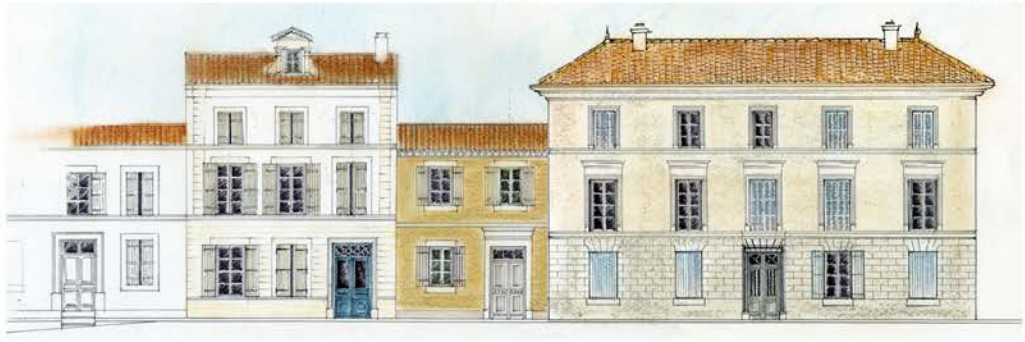


Jarnac



Montbron

L'ensemble des constructions anciennes, les matériaux qui les composent, la couleur des toitures, des murs, des menuiseries, donnent aux villages leur identité.
Il est important, afin de conserver l'authenticité et la richesse de son patrimoine, d'apporter un soin particulier à son ***entretien*** *et à sa* ***restauration.***



RAL DS 075 80 20
RAL DS 080 80 20
RAL DS 070 70 30
RAL DS 070 80 10
RAL DS 075 70 10
RAL DS 070 70 20

Diversité de l'architecture : les maisons rurales

Les maisons rurales : maisons de village ou constructions isolées, de facture modeste, elles présentent des volumétries simples. Erigées avec des matériaux de construction sobres, les façades sont enduites à la chaux naturelle colorée. Les modénatures en pierre soulignent discrètement les ouvertures. Les fenêtres et les volets pleins sont en bois peint. Les maisons "à balet", dans l'Angoumois ou le Cognaçais comportent un escalier en pierre surmonté d'un auvent. Elles témoignent d'une activité artisanale, l'habitat à l'étage, l'atelier en rez-de-chaussée.*



Feunat



Bassac



Lesterps



Bassac



Vaux - Rouillac



Les Brandes de Saint - Amant de Nouère



La Courade

*L'usage de la **tuile courbe** est largement répandu en Charente. La plupart des **constructions en moellons étaient enduites,** afin de protéger le bâti contre l'eau et le gel. Les annexes, soutes à cochons, etc... échappaient à cette règle, car elles étaient considérées comme moins nobles.*

*Seules les façades en **pierre de taille** étaient destinées à rester apparentes, et recevaient souvent un **badigeon teinté.***



RAL DS 075 80 20

RAL DS 080 80 20

RAL DS 070 70 30

RAL DS 080 70 20

RAL DS 070 70 10

RAL DS 070 70 20

Diversité de l'architecture : les fermes, les exploitations viticoles

Les fermes et les exploitations viticoles: composées de plusieurs bâtiments, dédiées à la viticulture dans le Cognaçais ou à l'élevage en Charente Limousine, elles arborent souvent de magnifiques porches, dotés d'un portail appelé porte charretière et d'une porte piétonne ouvrant sur une cour. Les différentes constructions sont imposantes et simples en même temps, bâties avec des maçonneries de belle qualité. L'organisation générale est celle d'une cour fermée, close par le bâti et les murs de ceinture.*



Lieu-dit Saint-Onge près de Châteauneuf sur Charente



Angeac



Ferme entre Saint - Claud et Confolens



Vaux-Rouillac, badigeon de chaux



Chai à Jarnac



Châteauneuf sur Charente



Hiersac

*Les exploitations viticoles, cachées derrière leur **porche,** s'organisent autour d'une cour fermée. Les eaux de vie sont des liquides précieux qu'il faut "protéger"! Les porches présentent de **belles modénatures en pierre**, et le bois des portails est peint. La couleur grise des bâtiments est dûe à un champignon nourri par la "Part des Anges".*



Badigeons clairs

RAL DS 075 92 05

RAL DS 080 80 10

Badigeons soutenus

RAL DS 075 60 30

RAL DS 060 50 30

Diversité de l'architecture : les édifices remarquables

Les maisons de notable, les maisons de maître avec corps de ferme : implantées au milieu d'un parc, derrière un mur de clôture ou autour d'une cour intérieure, elles possèdent souvent des toitures aux pentes et aux formes variées, en ardoise ou en tuile, ainsi que des modénatures en pierre de belle facture. Les façades, de composition classique, sont enduites, sauf lorsqu'elles sont réalisées en pierre de taille laissées apparentes.*



Montignac



Montignac



Hiersac



Jarnac

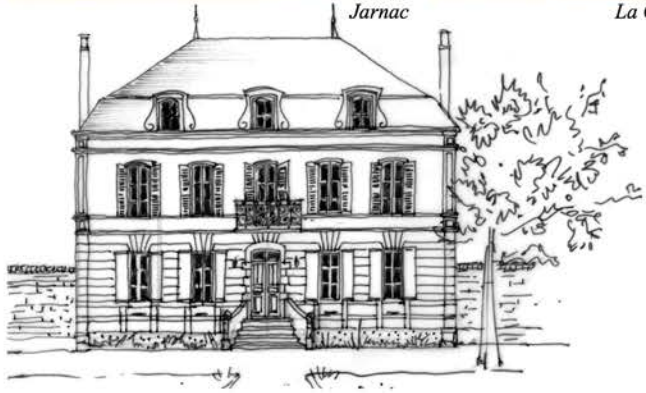


La Courade



Jarnac

*Ces édifices reflétaient l'importance sociale de leurs propriétaires. **L'ardoise** est souvent utilisée pour la toiture, mais pas exclusivement. Les modénatures sont parfois composées de plusieurs matériaux : **pierre et enduit, pierre et brique**. De beaux ouvrages de **ferronnerie**, grilles, portails, marquises, garde-corps extérieurs accompagnent avec élégance la maison.*





Vignolles



Garde - corps

Diversité de l'architecture : les logis

Les logis : *anciennes fermes fortifiées ou anciens relais de chasse, leur situation et leur qualité architecturale témoignent d'un des aspects de l'architecture charentaise. Souvent remaniés, parfois restaurés dans les règles de l'art, certaines de ces constructions remarquables sont visitables, lors des Journées du Patrimoine par exemple.*



Saint - Genis d'Hiersac - Logis de la Motte



Saint - Amant de Nouère - Logis de Beaucaire



Beaucaire - Détail



Logis de Beaucaire - La cour



Chadurie - Logis de Puygaty



Logis de Puygaty - Détail



Saint - Genis d'Hiersac - Logis de la Motte

Souvent remaniés depuis l'origine, ces édifices sont implantés sur des hauteurs, ou à proximité de villages. Construits autour d'une immense cour fermée, les dépendances illustrent l'importance de la propriété. Parfois véritables fermes fortifiées, le bâtiment d'habitation y est souvent remarquable.







Diversité de l'architecture : l'habitat en zone périurbaine

Les maisons de faubourg : ce sont des maisons de plein-pied ou à étage, qui présentent sur la rue 2 à 3 travées. Les plus simples sont recouvertes de tuiles mécaniques (matériau apparu au 20ème siècle), leurs façades sont enduites et de facture simple. Mitoyennes, parfois jumelées, leur époque de construction s'établit entre la fin du 19ème et les années 60. La couleur des façades est appliquée de manière différenciée selon les propriétaires, ce qui peut créer des séquences colorées intéressantes dans un contexte répétitif.



Angoulême - Quartier Saint-Cybard



Angoulême



Angoulême - Avenue Lehmann



Angoulême



Angoulême



Angoulême - Avenue Lehmann



Angoulême - Quartier Saint-Cybard

Tuiles mécaniques, modénatures saillantes et simples, ces maisons de faubourg mitoyennes déclinent des façades similaires, selon l'époque de leur construction. Elles se singularisent par l'emploi de teintes différentes en façade. A l'alignement sur rue, elles peuvent aussi présenter un petit jardin sur l'avant.



RAL DS 080 90 10

RAL DS 085 90 30

RAL DS 070 70 40

RAL DS 075 80 20

RAL DS 085 80 20

RAL DS 090 70 10

Diversité de l'architecture : les constructions neuves

Les hangars, les zones d'activités : *mal intégrées dans le paysage, ces constructions appauvrissent l'image et l'identité des communes qui les accueillent. Une réflexion quant à la manière de traiter ces bâtiments ou ces zones devrait accompagner tout projet d'implantation. Attachons-nous ici à une meilleure intégration par un usage pertinent de la couleur, à travers quelques exemples illustrés.*



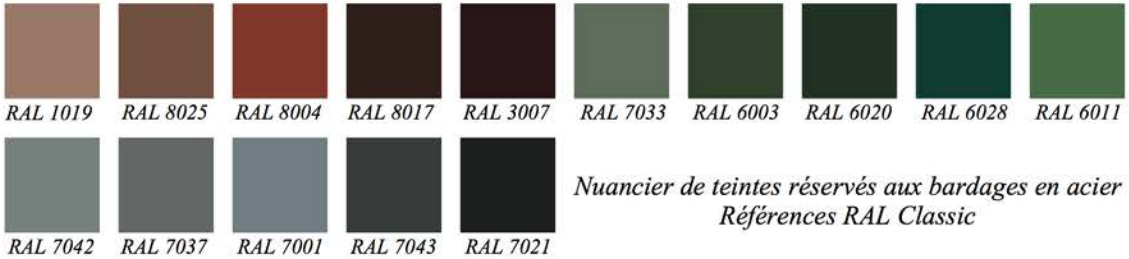


Le bardage métallique, de couleur blanche ou très claire, forme une tâche à l'entrée de ce village. En utilisant une couleur plus foncée, on atténue ce phénomène.





Ce bardage nuit à l'intégration de ce grand hangar dans son environnement. Deux couleurs différentes (toiture et murs) ont été choisies dans des teintes plus foncées et de même valeur.



Nuancier de teintes réservés aux bardages en acier
Références RAL Classic



Un bel exemple d'harmonie entre un bâtiment de ferme et son environnement





Un effort a été fait ici pour intégrer le nouveau bâtiment à l'ensemble traditionnel du bâti. Néanmoins, le bardage et la toiture acier sont encore trop clairs.



Un bel exemple de hangar en bois

Diversité de l'architecture : les constructions neuves

Les lotissements : les zones pavillonnaires se sont étendues de manière anarchique, mitant le paysage. Les teintes d'enduits sont trop claires et peu adaptées à la "couleur locale" des villages qui ont accueilli cette forme d'habitat. A travers quelques exemples, des simulations visant à corriger ces erreurs de choix colorés sont illustrées ici. L'objectif est d'améliorer l'intégration de ces maisons à leur environnement immédiat.



Une teinte plus soutenue favorise ici une perception homogène d'un ensemble de constructions.



Teintes référencées d'enduits - Nuancier RAL D2 Design ou RAL DS



L'enduit blanc ou très clair est à proscrire. En créant des trous dans le paysage, il le dénature.



Les couleurs rosées ou trop jaunes sont à éviter. Une palette ocre ou terre peut être enrichie par des couleurs de menuiserie à choisir dans le nuancier général.



Un usage sensible de la couleur permet aussi de créer des vibrations de nuances intéressantes.



Des exemples satisfaisants d'harmonie de couleurs.

Quelques exemples à éviter :

Confrontation Ancien - Récent : certains exemples glanés çà et là témoignent parfois d'un désintérêt total ou d'une méconnaissance vis à vis du patrimoine bâti ancien. Attention aux rénovations hasardeuses qui dénaturent les villages et agissent comme des repoussoirs... La permanence du monde agricole, et la nécessité de construire de nouveaux bâtiments, ne doivent pas faire perdre de vue qu'une exigence quant à l'implantation ainsi qu' une réflexion sur les matériaux et les couleurs doivent accompagner chaque projet.







Des couleurs sans cohérence, trop vives, trop claires, qui nuisent à la qualité de la rue... Des teintes mal choisies et l'emploi du PVC, qui enlaidissent les façades... L'usage du blanc qui heurte l'harmonie générale... Des maladresses criantes et indélicates dans les projets de transformation de bâtiment ou dans l'implantation de hangars à l'entrée des villages... Tout ceci concourt à une dégradation rapide des lieux et traduit un mépris pour son cadre de vie.








Des cours bétonnées, des parpaings laissés bruts... Des entrées de village laissant à désirer, mal aménagées, peu ou pas réfléchies... Des confrontations patrimoine ancien - bâti réhabilité parfois très "dures"... Des teintes sans rapport avec la couleur locale... Toutes ces maladresses et ces lacunes appauvrissent l'identité des bourgs et nuisent à la préservation pourtant revendiquée du patrimoine rural ! Attention également aux agrandissements des cimetières communaux, leurs vieux murs devraient être prolongés à l'identique des murs d'origine, pour leur conserver une qualité d'intégration dans les bourgs.

Les différents types de surface des murs : la pierre de taille

Extraite des nombreuses carrières locales, elle présente selon son lieu d'extraction des aspects et colorations différents. En fonction de sa "dureté", elle est destinée à des usages différenciés. Réservée aux constructions dites bourgeoises, son emploi est étendu dans les constructions plus modestes pour les encadrements de baies, les chaînages, les corniches et bandeaux. Elle se pose à joints minces dont la couleur peut différer. La pierre reste le matériau de choix pour réaliser une restauration ou une création de qualité : modification ou création d'une ouverture, création d'un portail, réalisation d'un pavage extérieur ou d'un dallage intérieur. C'est un matériau durable dans le temps, qui s'embellit en se patinant.



Carrière de pierre en exploitation - Luget

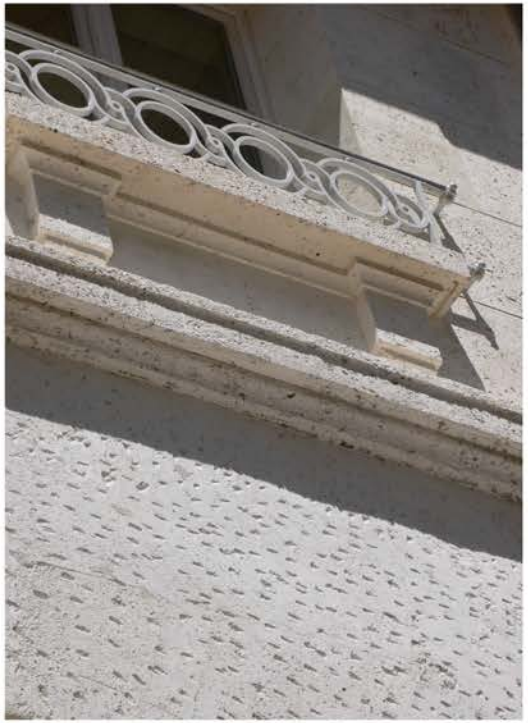


Mur concave de pierre de taille, avec couleur des joints renforcée par un liant contenant de la poudre de tuiles





Détail au détour d'une façade , Caniveau de pierre



Moulures, Corniche, Pierre bouchardée

■ ***A RETENIR : en vieillissant, la pierre naturelle forme à sa surface une sorte de croûte appelée "calcin", qui s'épaissit et lui assure une protection contre les intempéries. Il importe donc de la restaurer "en douceur", c'est un matériau vivant !***

. Pour la nettoyer, il est préférable d'utiliser une brosse douce et de l'eau sous faible pression. Des techniques plus sophistiquées et plus onéreuses sont également efficaces et indiquées, comme le gommage en projection de micro-billes de verre et le laser.

. Eviter le sablage et le chemin de fer, trop agressifs, qui non seulement fragilisent ce matériau , mais contribuent également à ce qu'il s'encrasse plus vite.

Les différents types de surface des murs : les murs de moellons nus

Posés à joints affleurants avec un liant fait de chaux, de sable et d'eau, les moellons peuvent être de formes inégales dans le cas de moellons tout-venant; ils peuvent aussi être équarris et assisés. Parfois, ils sont posés à sec, quand le matériau est de belle qualité.
Un choix économique dictait ces différents aspects. En effet, la pierre calcaire étant fragile et sensible aux intempéries, les façades des bâtiments d'habitation recevaient un enduit. Les parties les moins nobles, comme les murs de clôture, les dépendances, les granges, les écuries, les soues à cochons, en étaient exempts, par défaut. L'erreur est de considérer cette absence d'enduit comme un choix esthétique lorsque l'on restaure sa maison.



Moellons calcaires tout-venants, non équarris





Moellons calcaires équarris et assisés



Moellons calcaires équarris , assisés et chaînage



Moellons granitiques non équarris et non assisés dont l'enduit s'est délité

■ ***A RETENIR : restaurer les joints en fabricant un mortier "chaux - sable" et refuser les liants hydrauliques comme le ciment. Vérifier la bonne qualité des dispositifs mis en place pour protéger les murs de l'eau (chaperons, gouttières...). Si l'état du mur est médiocre, opter pour un enduit à fleur de moellons.***

■ ***INFOS : il existe deux sortes de chaux :***

. la chaux aérienne ou en pâte, qui durcit uniquement au contact de l'air et qui ne contient que 5% d'argile - nomenclature CL et DL

. la chaux hydraulique naturelle qui durcit plus rapidement au contact de l'eau et qui contient entre 5 et 30 % d'argile - nomenclature NHL (2 à 5)

■ ***ATTENTION ! le ciment sévit partout, y compris en restauration de bâti ancien. Or, il empêche la maçonnerie de respirer et enferme l'humidité dans le mur. Lorsque le bâtiment travaille, ces enduits ciment craquent, car ils n'ont aucune élasticité. D'autre part, certains ciments sont vendus comme étant des chaux. Il faut donc se référer à la nomenclature .***

Les différents types de surface des murs : les murs de moellons enduits

Les murs de moellons doivent être protégés par un enduit à la chaux naturelle, qui laisse respirer le support et accepte les déformations du bâti grâce à sa plasticité. Idéalement fabriqué sur place, avec de la chaux, du sable et de l'eau, chaque enduit est unique du fait de la granulométrie et de la couleur des sables entrant dans sa composition. Les éléments de pierre comme les bandeaux, corniches, chaînages, encadrements d'ouvertures, se détachent ainsi de la surface de l'enduit, qui vient au même nu. Deux couches étaient appliquées : le corps d'enduit qui permet de réguler les modifications hygrométriques et thermiques, suivi par l'enduit de finition, qui joue le rôle d'une peau protectrice. ***Taloché****, il est idéal pour recevoir un badigeon.* ***Lissé****, son grain est resserré par la truelle. Eviter l'enduit gratté, certes facile de mise en oeuvre, mais qui s'encrasse rapidement. Eviter également les enduits à "pierre vue", qui tiennent moins longtemps, puisqu'ils sont déjà vieillis !*



Enduit dégradé sur maçonnerie de moellons





Restauration d'enduit et détail



Maçonnerie de moellons jointés et enduits





Couleurs des agrégats + Couleur du liant = la teinte globale de l'enduit

■ ***Enduits mode d'emploi :*** *Sable + Chaux hydraulique + Eau, en 2 à 3 couches. Prévoir ces travaux en demi-saison, piquer l'enduit existant s'il est très dégradé ou en ciment, puis dépoussierer le support. Humidifier le mur à grande eau la veille et avant la pose de l'enduit. Si votre surface permet de retenir l'enduit, vous pouvez oublier la 1ère couche (le gobetis). La chaux aérienne peut être utilisée pour la couche de finition : 3,5 à 4 volumes de chaux + 10 volumes de sable.*

1 - Le Gobetis *: Dosage à 400 kg*
5 volumes de chaux (6 sur support béton, parpaing)
10 volumes de sable + eau, pour obtenir un mortier liquide ("soupe"), à appliquer uniformément à la truelle en le jetant de bas en haut.

2 - Le corps d'enduit *: Dosage à 320 kg*
Il consolide et protège le support.
4 volumes de chaux (5 sur support moderne)
10 volumes de sable + eau. Plus la couche est près du mur, plus son sable est gros

3 - L'enduit de finition *: Dosage à 240 kg*
Il a une fonction esthétique et imperméabilise le corps d'enduit.
3 volumes de chaux (4 sur support moderne)
10 vol. de sable + eau à appliquer à la truelle.

Echantillons d'enduits traditionnels prélevés en Charente

C'est à l'ouest que l'on trouve ponctuellement les enduits les plus clairs, ceci étant renforcé par l'application de badigeons de lait de chaux. Les sables ocrés colorent les enduits du secteur. Aux alentours de la Rochefoucauld, la présence d'oxydes de fer donne une couleur ocre rouge au sable ou à la terre, teinte que l'on retrouve dans les enduits, puisqu'ils incorporent ces "pigments" naturels.
En Charente Limousine, la présence de sols granitiques aux pierres grises et roses (voire rougeâtres) ont donné ces teintes aux enduits.



La qualité et la beauté d'un enduit est directement liée à la présence de grains de sable ou d'agrégats, de tailles et couleurs différentes. Ces couleurs mêlées, ajoutées à la couleur du liant, définissent une teinte globale de l'enduit en vision lointaine, que l'on peut rapprocher de teintes référencées par code ou contretyper en atelier.

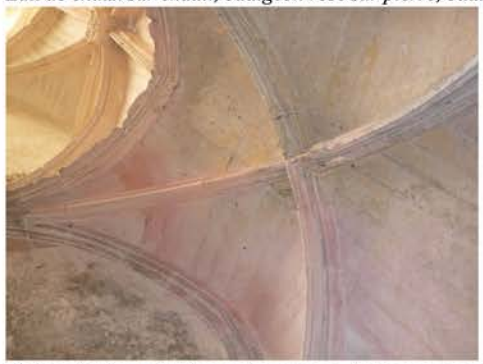
Les différents types de surface des murs : les badigeons

Les badigeons sont des enduits liquides à base de chaux. *Constitués d'un mélange de chaux (20 à 30 %) et d'eau, ils peuvent être teintés avec des terres colorantes, ceci permettant à moindre coût de raviver et d'entretenir ses façades. Ils protégent l'enduit des intempéries et s'appliquent sur toutes finitions, sauf celles dites "grattées"(aucune adhérence) et même directement sur la pierre. Deux couches doivent être appliquées pour obtenir un bel effet, avec un pinceau ou une brosse à badigeon, l'usage du rouleau étant à proscrire. La première couche sera moins chargée en chaux (20 %), la couche suivante le sera à 30 % . En terme d'adjuvant, on peut ajouter un peu de colle à bois au mélange, ce qui allongera la durée de vie du badigeon (125 ml de colle pour 10 litres de badigeon).*






Lait de chaux sur enduit, badigeon rose sur pierre, badigeon rose recouvert de peinture bleue, les encadrements blancs peints en trompe-l'oeil, badigeon ocre





Voûtes de pierre badigeonnées en rose, badigeon rose et encadrement au lait de chaux en trompe l'oeil , badigeon ocre jaune appliqué sur la pierre.



Chaux naturelle et RAL DS 070 80 10

RAL DS 070 70 30

RAL DS 070 70 40

RAL DS 060 60 30

Badigeons mode d'emploi : *ils peuvent être appliqués sur différents supports : plaques de plâtre, carreaux de béton cellulaire (dans ce cas, prévoir une couche d'impression afin d'éviter l'effet buvard). Ils ne permetttent pas des teintes très soutenues, sauf à incorporer du lait dans le mélange chaux +eau + terre colorante, ou de peindre "a fresco" : en appliquant le badigeon sur l'enduit encore frais, ce qui permet à la laitance d'emprisonner le pigment, pour donner des teintes vives et durables.*

1 - Première passe : *laisser sécher 1 journée.*
2 kg de chaux aérienne, 4 litres d'eau + 125 g d'alun de potassium. Dans l'eau, ajouter peu à peu la chaux en fouettant le mélange, incorporer le sel d'alun. Appliquer avec une brosse en soie, à 45°.

2 - Deuxième passe :
Même mélange que passe 1
Jusqu'à 400 g de terres colorantes.
Appliquer verticalement et si vous souhaitez plus de matière, ajouter 250 g de talc au mélange.

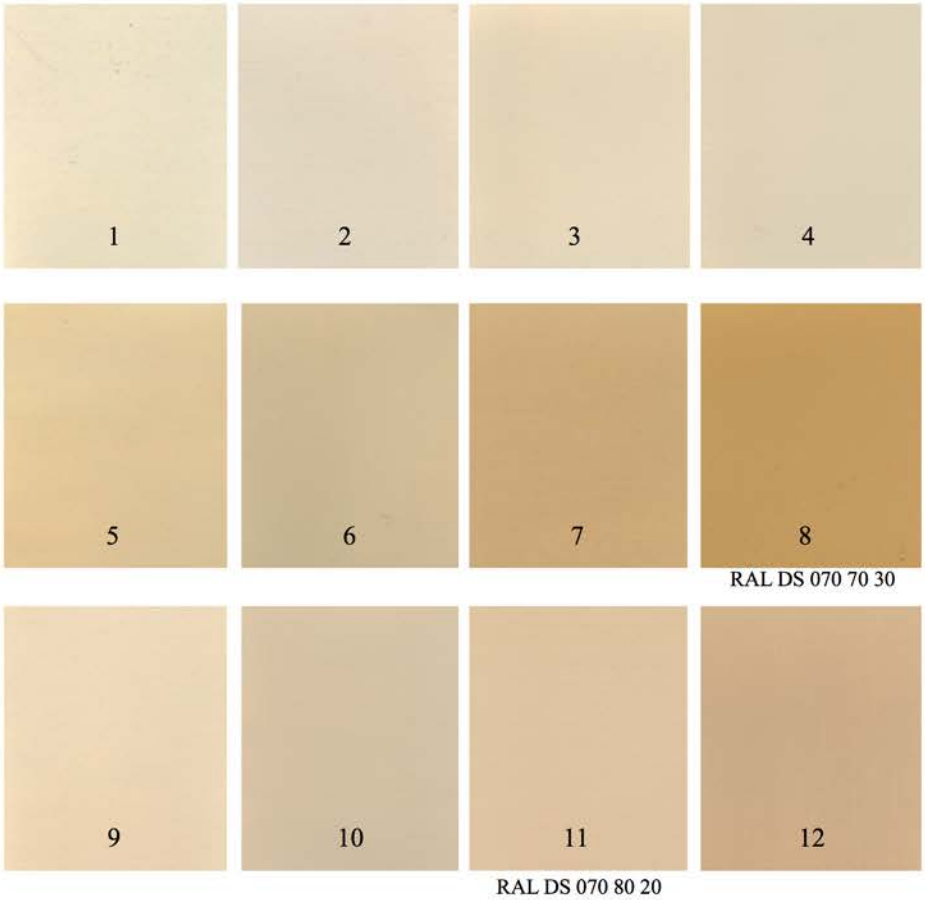
3 - Important :
Bien humidifier le support avant d'appliquer les enduits ou badigeons, porter des gants pour travailler et réaliser ces travaux en demi-saison.

Les différents types de surface des murs : les enduits prêts à l'emploi, les teintes et les badigeons

Il existe sur le marché plusieurs gammes de produits industriels, qui simplifient le travail de l'artisan ou du particulier. On ne doit pas les utiliser en restauration, car ils contiennent du ciment ou des adjuvants, ce qui entraîne des désordres liés à leur imperméabilité, en empêchant les murs de respirer. Ils fissurent car ils n'épousent pas les mouvements du bâti, et ne possèdent pas la qualité intrinsèque d'un enduit traditionnel.

Premier constat en Charente, les teintes appliquées sont trop claires, et en rupture avec la "couleur locale". C'est pourquoi nous avons sélectionné des teintes adaptées, ce type d'enduit étant largement employé dans les constructions neuves. Les finitions "lissé", "taloché", "lavé", sont préconisées en restauration de bâti ancien, la finition "gratté" est tolérée pour les constructions neuves. Le nuancier ci-dessous comprend :

- *Des teintes "Ral DS", référencées chez les fabricants d'enduits industriels, réservées à la construction neuve.*
  Une liste de références est disponible au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente (C.A.U.E. 16).
- *Des teintes "contretypées" qui n'ont pas toutes d'équivalents Ral DS et qui traduisent les teintes d'enduits relevées dans le département. Ces couleurs sont conservées et consultables au CAUE de la Charente et au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente (S.T.A.P. 16).*
- *Quatre teintes de badigeons complètent ce nuancier.*



Teintes contretypées, dont 2 ont des équivalences Ral Design



Teintes de badigeons



*Teintes d'enduits référencés - * Teinte extrême*

Restauration de façades : les exemples malencontreux à éviter

Restaurer une construction ancienne nécessite quelques connaissances utiles, qui permettent d'éviter non seulement des erreurs esthétiques, mais également des mises en oeuvre désastreuses pour la conservation du bâti. Les murs de moellons étaient majoritairement enduits pour protéger le bâti des intempéries : les mettre à nu est une mode néfaste. L'application d'enduits ciment sur des matériaux naturels cause des dommages importants aux bâtiments. Si vous ne souhaitez pas vous lancer vous-même dans la restauration de votre maison, faites appel à des artisans qualifiés ou à des conseils professionnels. Ci-dessous, une illustration des erreurs trop fréquemment rencontrées... A EVITER absolument !















1 - *Voilà un cas banal d'enduit appliqué en surépaisseur, qui forme des bourrelets au niveau du chaînage d'angle, là où il devrait venir naturellement au nu de la pierre.*

2 - *Cet enduit ciment, appliqué en surépaisseur, et dont les joints marqués dessinent grossièrement l'appareillage de pierre, nuit gravement à la beauté de la façade ornementée.*

3 - *Un crépi ciment a été appliqué en rez-de-chaussée, créant ainsi des désordres qui apparaissent sous forme de tâches d'humidité et de boursouflures.*

4 - *Ici, la pierre a été abîmée par un sablage agressif, l'enduit ciment est gratté, ce qui entraîne un encrassement rapide de l'ensemble...*

5 - *Il est évident que le rez-de-chaussée de cette maison était constitué d'un appareillage de pierres de taille. La création d'un garage avec un linteau en béton armé explique sans doute le choix d'un enduit ciment qui englobe le soubassement, et banalise à l'extrême la construction. La rue devient la vitrine de mauvaises pratiques.*

6 - *Pour encastrer une boîte aux lettres, une rustine de rebouchage au ciment gris stigmatise le mur de la maison !*

7 - *La mode de la pierre apparente sévit jusqu'à l'absurde, y compris dans la mise en oeuvre de joints gris ciment qui détourent la pierre avec comme effet d'alourdir la façade.*

■ ***ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : si la surface endommagée de votre enduit ne dépasse pas le tiers de la surface donnée, vous pouvez restaurer cet enduit et appliquer par la suite sur l'ensemble un badigeon de chaux qui unifiera le tout.***

La pierre :

Il se peut qu'une ou plusieurs pierres soient altérées dans un mur : salpêtre, gel, cassure. Dans ce cas, il est conseillé de déposer les pierres "malades" et de les remplacer par des pierres de même dureté. Pour les murs de clôture, il est possible de récupérer des pierres des champs qui, taillées, pourront remplacer certains moellons. Il est fréquent d'observer la mise en place de linteaux en béton armé lors de la création ou de l'élargissement d'ouvertures sur un bâti ancien. Cela vaut la peine de faire réaliser un devis comparatif pour la mise en oeuvre d'un linteau ou d'un encadrement en pierre.

Le bois :

Laissés bruts, chaulés ou recevant une peinture microporeuse, toutes ces finitions valent mieux et durent plus longtemps que les lasures ou vernis. Préférer les bois d'essences locales qui peuvent être utilisés en bardage, en brise-soleil, en clins pour la construction de hangars. Sur un portail ou une vieille porte en bois brut, avant de peindre, appliquer un mélange 1/3 essence de Térébenthine + 2/3 Huile de Lin pour réhydrater le bois et laisser sécher. Si vous souhaitez fabriquer votre peinture pour le bois en extérieur, vous trouverez en annexe, rubrique "Faites-le vous-même", une recette économique pour peindre les bois et les rendre imputrescibles.

Les enduits :

Cas d'un enduit ancien traditionnel :

En cas de détérioration ou d'usure d'un enduit à la chaux, il faut savoir qu'il peut être réparé et embelli :
- si la surface endommagée ne dépasse pas le tiers de la surface donnée, vous pouvez restaurer cet enduit. Après avoir fait tomber ce qui ne tient pas, il faudra compléter par un enduit et appliquer ensuite sur l'ensemble un badigeon de chaux qui unifiera le tout. Les finitions seront talochées ou lissées, la finition grattée est à proscrire.

Cas d'un enduit prêt à l'emploi :

Les produits prêts à l'emploi, s'ils sont utilisés, n'offrent pas les qualités de couleur et de matière d'un enduit traditionnel. Il faudra éviter les finitions fantaisistes. Avant de faire appliquer un enduit, il faudra faire réaliser plusieurs échantillons et laisser sécher l'enduit en ayant à l'esprit que :
- sur une façade exposée à la lumière, la couleur paraîtra plus claire,
- avec le temps, la couleur de l'enduit aura tendance à éclaircir.
Dans le doute, se reporter au nuancier et à la liste de références qui peuvent vous être fournis par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente 31 bld Besson-Bey 16000 Angoulême.

Les badigeons :

*Réalisés avec de la **chaux naturelle diluée dans l'eau** (lait de chaux), **ils peuvent être colorés à l'aide de terres naturelles ou laissés "blanc".** Leur fonction est de protéger l'enduit. Ils offrent en outre des qualités esthétiques de transparence et de subtilité de ton. Lorsqu'un enduit s'est terni, l'idéal est d'appliquer un badigeon pour le raviver. Son usage est un **moyen économique de rénover sa façade.***



Linteau salpêtré - Restauration d'un encadrement de fenêtre - Joints en trompe-l'oeil sur un enduit ancien.



Triste porte en aluminium mal dessinée - Porte et grilles en ferronnerie - Peinture ocre



Enduits dégradés à restaurer - Enduit avec des agrégats de tailles différentes



Un badigeon blanc usé - Un badigeon rose à Bassac - Badigeon ocre jaune

Les couleurs du bâti en Charente : les couleurs des menuiseries

La teinte dominante est donnée par les enduits de façade et la toiture, les couleurs des menuiseries et des ferronneries doivent accompagner subtilement l'ensemble. Utilisées à bon escient, à l'échelle d'une rue, quand elles coexistent, elles contribuent à rompre une éventuelle monotonie.

Les rouges, les ocres jaunes et les bruns : *on les retrouve sur les portails et volets de maisons rurales et d'exploitations viticoles. Elles seront utilisées dans ce contexte, en privilégiant une finition mate. Nous vous donnons dans ce guide une recette de peinture à base de terre colorante et de farine, peu onéreuse, et qui protègera et embellira vos bois extérieurs. Pour toute question, se référer à la publication de* ***l'association "Terres et couleurs".***

















RAL DS
020 20 29



RAL DS
030 30 20



RAL DS
020 30 30









RAL DS
040 50 40



RAL DS
040 30 40









RAL DS
050 40 30



RAL DS
050 50 40

Ne pas oublier de faire vos essais préalables in situ et de les apprécier à différents moments de la journée. Vous pouvez peindre les portes avec une nuance plus foncée que la teinte des volets.

Les blancs, les gris et les noirs : *le blanc est souvent employé dans l'ouest et le sud du département. En ville, les rues présentent une grande homogénéité de teintes apportée par les blancs colorés et les gris, les portes des immeubles sont peintes dans des tons plus foncés. Ces palettes peuvent être enrichies avec les gris bleus et les gris verts.*









RAL DS
000 90 00

RAL DS
000 85 00

RAL DS
000 80 00



RAL DS
260 80 05

RAL DS
250 80 10

RAL DS
240 70 10

RAL DS
240 60 15



RAL DS
240 80 05

RAL DS
200 70 05

RAL DS
200 80 05











RAL DS
170 20 10

RAL DS
200 30 10

RAL DS
260 20 15

RAL DS
270 20 20

RAL DS
00 25 00

La palette des gris peut être enrichie par la déclinaison des gris colorés

Les verts et les bleus : *le vert est fréquent, le bleu répandu à mauvais escient dans une tonalité trop primaire (bleu charette). Les vert - turquoise grisés rappellent la couleur de la bouillie bordelaise dont les traces subsistent sur les murs de pierre. Réinterprétées et appliquées sur les portes, les fenêtres, et les volets, ces teintes s'harmonisent avec les couleurs des enduits et de la pierre, à condition de choisir des nuances subtiles.*











RAL DS 210 70 10

RAL DS 130 70 10

RAL DS 160 70 05

RAL DS 110 70 10

RAL DS 140 60 05

RAL DS 150 60 10

RAL DS 120 60 05

RAL DS 140 70 05











RAL DS 230 70 10

RAL DS 240 60 10

RAL DS 240 70 15

RAL DS 240 80 10

■ ***A RETENIR : éviter les teintes vives et les lasures ainsi que les teintes pastel****, préférer les finitions mates et satinées plutôt que les finitions brillantes. La palette préconisée offre beaucoup de possibilités. Faire ses essais à la lumière du jour, à l'extérieur, in situ. Les pentures et les crémones seront peintes dans la même couleur que la menuiserie. Dans un périmètre protégé, ne pas oublier que le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.*

Fabriquer sa peinture : recette de la peinture naturelle pour le bois

La recette qui figure sur cette page est très facile à fabriquer et à entretenir. Elle a une bonne tenue sur les bois rugueux, elle est bon marché et rend le bois imputrescible. Plusieurs variantes de cette peinture traditionnelle suédoise, qui a essaimé dans les autres pays scandinaves et en Amérique du Nord, coexistent.
Il s'agit d'une peinture "cuisinée", il faut la préparer en grande quantité dans des bidons, sur un réchaud. On l'applique le lendemain, lorsqu'elle a refroidi, de préférence un jour couvert mais sans pluie... A vos baromètres !

Le Conseil d'Architecture, d' Urbanisme, et de l'Environnement de Côte d'or a adapté une des recettes suédoises, en voici les ingrédients :

Pour 12 kg de peinture, soit 40 m2 :

- *8 litres d'eau*
- *650 g de farine de blé ou de seigle*
- *2,5 kg d'ocre (ou de terre colorante)*
- *250 g de sulfate de fer*
- *1 litre d'huile de lin*
- *1 dl de savon liquide*

Préparation :

- *porter 7 litres d'eau à ébullition*
- *diluer la farine dans 1 litre d'eau et mélanger*
- *laisser cuire en mélangeant pendant 15 minutes*
- *ajouter ensuite le pigment et le sulfate de fer*
- *faire cuire en continuant de mélanger pendant 15 autres minutes*
- *ajouter l'huile de lin*
- *faire cuire en continuant de mélanger pendant 15 autres minutes*
- *ajouter le savon liquide pour favoriser l'émulsion de l'huile de lin*
- *laisser refroidir; la peinture est prête à l'application*
- *diluer avec de l'eau si la peinture est trop épaisse*

Conditions météorologiques :

Ne pas peindre sur une surface fortement échauffée par le soleil ou sur du bois humide (la teneur en humidité dans le bois doit être inférieure à 15%, consulter votre fournisseur de bois). La plus basse température possible pour peindre est + 5°C. Eviter de peindre s'il y a risque de gel. En cas de risque de présence de spores de moisissure dans le bois, effectuer un traitement à l'aide d'un produit anti-moisissure.

Avant de repeindre :

Avant de repeindre, brosser ou laver le bois. Avec une brosse métallique, retirer la peinture qui s'est détachée. Brosser ensuite toute la surface avec une brosse douce ou un balai. L'ancienne peinture peut également être retirée à l'aide d'une lance haute pression. Eviter d'utiliser la pression maximale pour ne pas endommager le bois.

Conseils d'application :

Le bois neuf peut être enduit d'une couche d'apprêt ou peint directement. Pour la couche d'apprêt, utiliser la peinture diluée dans 10 ou 20% d'eau. Pour la couche de finition, passer de la peinture non diluée après au moins 24 heures. Vous pouvez également appliquer directement la couche de finition, en utilisant de la peinture non diluée. Peindre alors une nouvelle fois au bout de deux ans.
Appliquer la peinture par couches minces successives au moyen d'une brosse.

Temps de séchage :

La peinture à l'ocre sèche en 1 heure environ. Pour plus de sécurité, laisser en place les protections autour des fenêtres et en bas des murs pendant quelques jours. Par fortes pluies, la peinture peut couler et tacher le bas des murs de la maison. A la première couche, la peinture risque de ne pas tenir sur les têtes de clous et les noeuds du bois, mais ceci ne se produit plus à l'application de la 2ème couche.

Vous pouvez vous procurer ***"le petit guide illustré de la peinture à l'ocre"*** *par Félicien Carli et trouver des terres colorantes sur www.terresetcouleurs.com ou chez Terres et Couleurs 13 rue Hérold 75001 Paris*
Des terres sont également disponibles sur www.okhra.com/ le Conservatoire des ocres et de la couleur à Roussillon Tél 04 90 05 66 69

Des variantes sans huile de lin existent, mais celle-ci améliore la tenue sur des bois lisses (rabotés) et limite la tendance au délavage. En revanche, elle augmente le prix, mais sachez qu'il en coûtera moins de 50 centimes d'euro le litre !

Les couleurs du bâti en Charente : les couleurs des ferronneries

Elles accompagnent de manière harmonieuse la palette générale donnée par la façade, la toiture et les menuiseries. La teinte des portes d'entrée peut être plus foncée que celle des volets, ou éventuellement d'une autre couleur. Pour les ferronneries, leur mise en valeur est accentuée par le choix d'une couleur moyennement à très foncée. Portails, grilles, garde-corps annoblissent et soulignent la qualité des constructions.



Jarnac



Montignac sur Charente



Jarnac



Montignac sur Charente



Montignac sur Charente



Hiersac



A RETENIR : *afin de mettre en valeur le dessin des ferronneries, la palette est volontairement choisie dans des* ***teintes sombres et sourdes****. Ces couleurs peuvent également être utilisées sur les portes d'entrées de maisons de bourg ou de ville.*

Les palettes des murs : le nuancier offre un choix assez large dans des teintes sombres, avec des gris neutres, des verts végétaux et des ocres. Il est possible d'associer 2 couleurs différentes, l'une pour les murs, l'autre pour la toiture, mais dans les mêmes nuances de teinte. Par exemple, un RAL 7033 pour les murs, un RAL 6003 pour le toit, ou un RAL 7037 pour les murs, un RAL 7042 pour le toit...

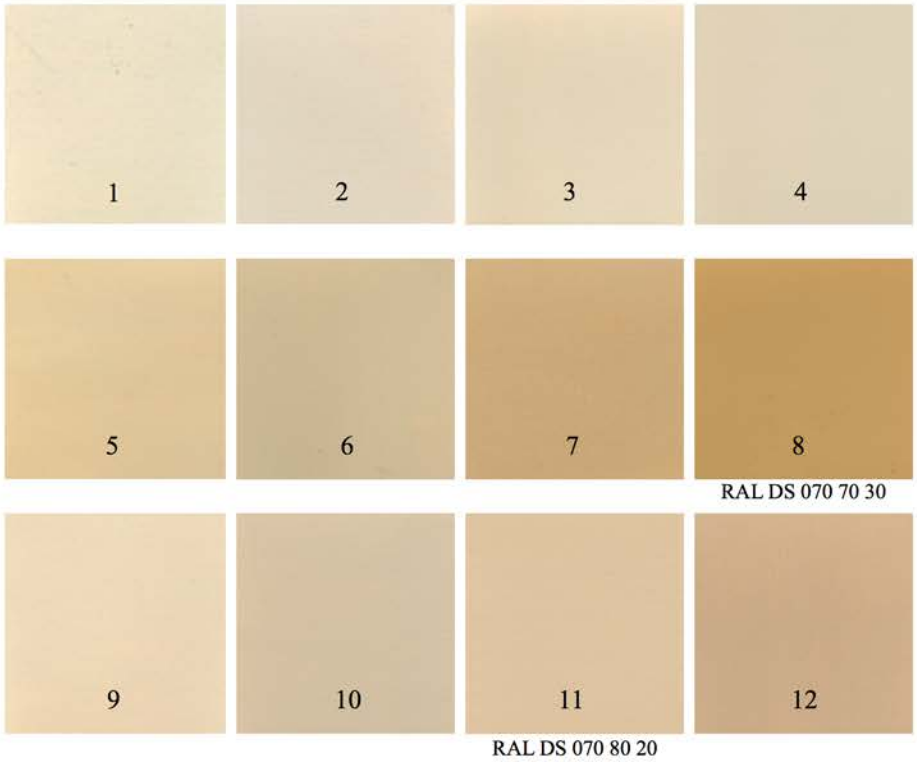


Nuancier de teintes réservés aux bardages en acier - Références RAL Classic

***A RETENIR :** les bardages bois seront laissés bruts ou chaulés. Ils constituent un choix de qualité et vieillissent bien. Il s'intègrent parfaitement au paysage.*

Les couleurs du bâti en Charente : le nuancier enduits et badigeons

Les palettes des murs : *le nuancier résulte de l'analyse chromatique des prélèvements d'enduits en différents points du département. Ce document est non exhaustif mais permet d'orienter les choix de couleurs. Une palette de 12 teintes d'enduits réservés aux façades, et de 4 teintes réservées uniquement aux badigeons est indiquée ci-dessous. En complément, 9 teintes (Nuancier RAL D2 Design) ayant leurs équivalences avec des références d'enduits "prêts à l'emploi" figurent ci-dessous et sont préconisées dans le cadre des constructions neuves.*



Teintes contretypées, dont 2 ont des équivalences Ral Design



Teintes de badigeons



*Teintes d'enduits référencés - * Teinte extrême*

En dehors des teintes qui peuvent être rapprochées des références RAL DS (RAL D2 Design ou RDS, nuancier élargi de la gamme RAL), les couleurs sont produites à titre indicatif et ne s'appuient sur aucun code existant. Il existe un échantillonnage à consulter, déposé au S.T.A.P. et au C.A.U.E. de la Charente.

■ ***A RETENIR :*** *pour les encadrements et les moulures, choisir les tonalités les plus claires. Pour les soubassements, conserver la même teinte que la façade ou choisir une teinte dans le même ton, mais dans une valeur plus foncée.*

Les couleurs du bâti en Charente : localisation des teintes d'enduits

La Charente, et le ton clair de sa pierre calcaire... Certes, à l'ouest du département, on trouve des enduits passés au blanc de chaux.
La pierre calcaire, aux tonalités relativement claires a souvent été badigeonnée d'ocre dont il demeure beaucoup de traces. Ne pas oublier que la Charente Limousine, assise sur un socle granitique affiche des couleurs plus grises et rosées. Nombre de sables locaux, aux teintes ocres jaunes ou ocres rouges, souvent intenses, ont été utilisés dans les enduits, donnant à chacun sa typicité. C'est cette richesse qu'il faut réaffirmer et diffuser.

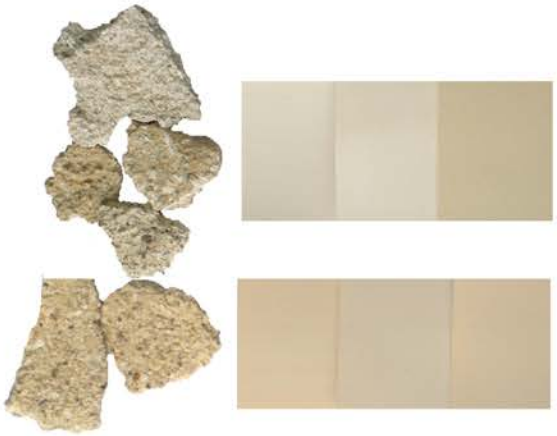


Saint - Amant de Boixe
Mansle
Ruffec
Tusson
Verteuil



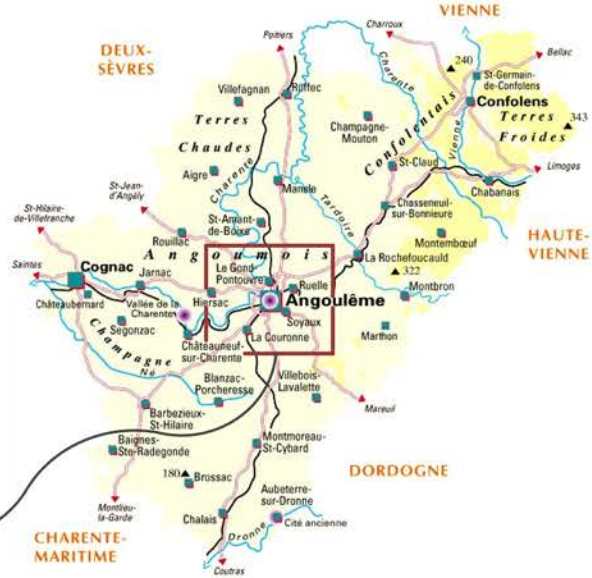
Confolens
Lesterps
Saint - Claud
Chabanais





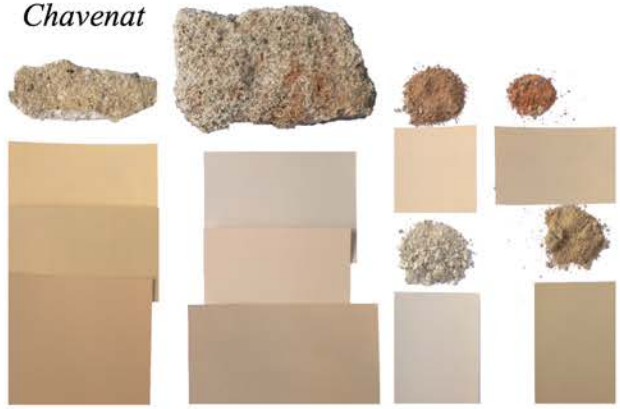
Rouillac
Vaux - Rouillac
Herpes
Cognac
Montigné







La rochefoucauld



Villebois - Lavalette
Montmoreau - St Cybard
Chavenat

Chalais - Montmoreau - St Cybard



L'Angoumois

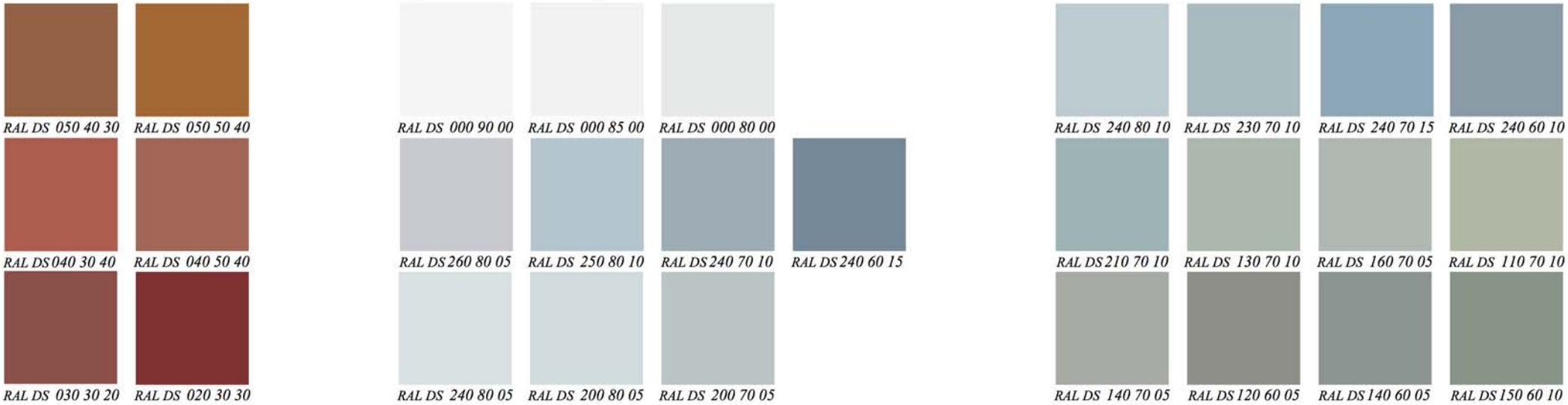
Pour Angoulême et les communes limitrophes, il faut se référer à la charte de couleurs (enduits, menuiseries, ferronneries et devantures commerciales) de la Z.P.P.A.U.P .: Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Pour tous renseignements relatifs à ce document, vous pouvez contacter :
- Service de l'urbanisme de la ville d'Angoulême
- S.A.E.M.L. Territoires Charente, 05 45 37 12 06
- Via patrimoine, Hôtel de Ville, 05 45 38 70 79

Les couleurs du bâti en Charente : le nuancier menuiseries, ferronneries et bardages en acier

Les couleurs des menuiseries et ferronneries : le nuancier a été élaboré à partir des teintes les plus couramment employées dans le département. Enrichi et affiné, il laisse à l'utilisateur de nombreuses possibilités de choix, et offre de multiples combinaisons dont nous présentons ici quelques exemples.

Les ROUGES, BRUNS et OCRES ***Les BLANCS, GRIS et NOIRS*** ***Les BLEUS et VERTS***

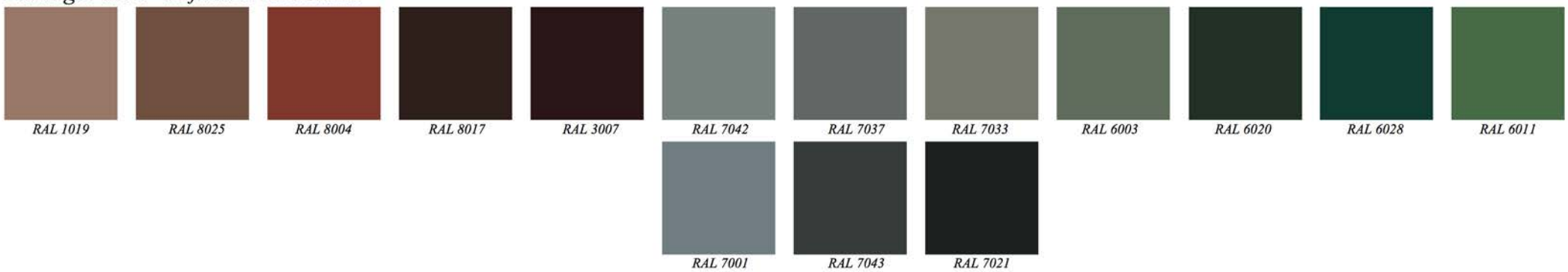
Menuiseries : volets et portes d'entrées - Références RAL D2 Design ou RDS



Portes d'entrée et ferronnerie - Références RAL D2 Design ou RDS



Bardages acier - Références RAL Classic



■ ***A RETENIR :*** *choisir des teintes mates ou satinées. Les pentures des volets seront de la même teinte que ceux-ci, ainsi que les encadrements de fenêtres.*

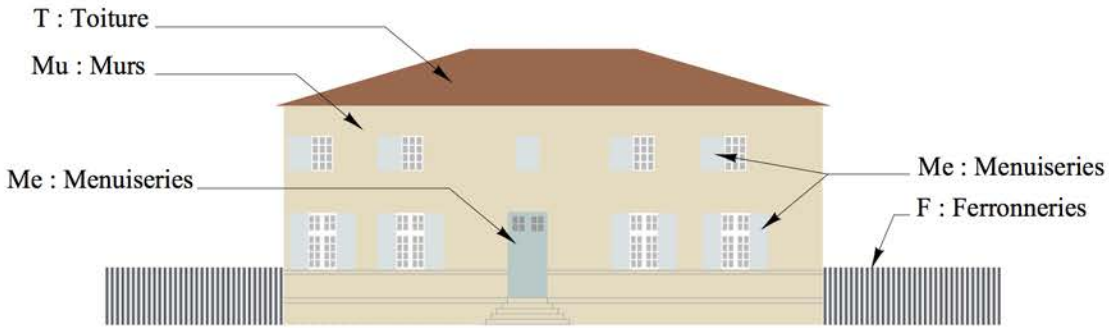
Le choix des couleurs : quelques éléments à prendre en compte

Les éléments de la façade : elle comporte des éléments immédiatement identifiables et qui par leur couleur, déterminent une cohérence avec l'environnement général, qu'il soit bâti, ou végétal. Si l'on doit restaurer sa façade, il faudra faire une demande d'autorisation de travaux en mairie.



La toiture (T) : *sa couleur compte dans la perception globale d'un ensemble bâti.* ***La tuile courbe est à privilégier, de préférence dans des tons mélangés.***
Règles d'entretien : *ne pas laisser s'accumuler les mousses et les feuilles, vérifier que les tuiles n'ont pas été déplacées.*
Les murs (Mu) : *hormis les façades en pierre de taille, qu'il faut éviter de "sabler", les murs sont protégés par un enduit. Traditionnellement, les murs en moellons apparents étaient réservés aux bâtiments annexes, soutes à cochons, écuries...* ***Non seulement l'enduit protège la maçonnerie du gel, mais permet de valoriser et de personnaliser son habitat, par un usage approprié de la couleur et de la texture.***
Les menuiseries (Me) : *les portes, fenêtres, et volets, sont des éléments qui valorisent la maison, et permettent d'apporter une ou plusieurs couleurs qui jouent avec celle de l'enduit. Malheureusement, l'usage du PVC se répand, et l'installation de volets automatiques dégrade la façade. Il existe des systèmes simples pour faciliter la fermeture des volets traditionnels.*
En Charente, les volets sont majoritairement pleins et peints. ***Une gamme intéressante de tons offre des possibilités pour composer une belle palette.*** *Dans les fiches annexes, une recette de peinture peu onéreuse devrait susciter l'envie de fabriquer vous-même votre peinture pour traiter et colorer vos menuiseries extérieures...*
Les ferronneries (F) : *leur couleur est destinée à accompagner harmonieusement la couleur des enduits et de la façade.* ***Les teintes trop vives sont à éviter. Choisir des tons proches de la couleur des menuiseries, mais dans des nuances plus sombres.***

Pour choisir les couleurs de l'enduit, des menuiseries ou des ferronneries, il est important d'observer ce qui entoure le bâtiment, son environnement immédiat, qu'il soit bâti ou végétal, et de porter attention aux couleurs et aux matériaux utilisés à proximité. Ne pas oublier que dans un périmètre protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (C.O.D.E.N.A.).



Le choix des couleurs : quelques éléments à prendre en compte

La perception de la couleur : *avant tout, il convient d'observer ce qui entoure le bâti et comment la lumière, l'orientation, peuvent modifier la perception de la couleur à partir d'un échantillon. D'autre part, il faut avoir à l'esprit que les teintes d'enduits ont tendance à éclaircir avec le temps.*

















Orientation du bâtiment

En règle générale, les teintes d'enduit des façades rénovées sont trop claires et ne respectent pas la tonalité générale du bâti charentais. Il est important de noter que la même couleur paraîtra plus claire, voire blanche sur une façade exposée au soleil, comme l'exemple l'illustre ci-dessus.
De plus, les teintes des enduits ont tendance à éclaircir avec le temps.

Orientation du bâtiment

En fonction des heures de la journée, et de l'orientation de la maison, une même teinte d'enduit peut paraître claire ou foncée, comme dans l'exemple ci-dessus, où la photographie a été prise le matin.

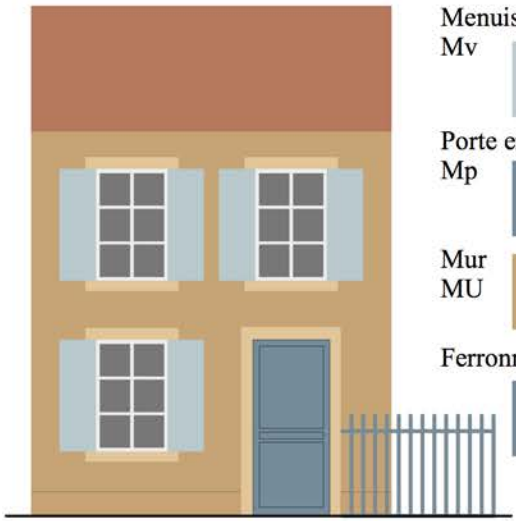
Vision proche

Dans cet exemple, la teinte de l'enduit de la maison du premier plan, et celle des 2 maisons à l'arrière - plan sont beaucoup trop claires. Afin de rétablir une harmonie générale, un enduit plus soutenu aurait dû être envisagé. Le blanc est à proscrire des palettes.

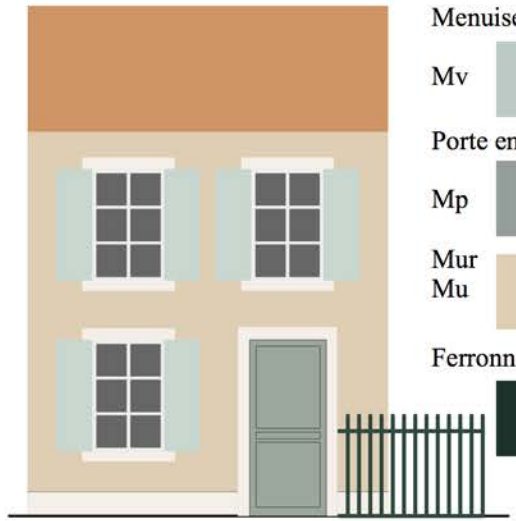
Vision proche

Même constat, la couleur appliquée sur les façades de la maison est beaucoup trop claire et inadaptée. Afin d'inscrire cette construction dans son contexte environnant, une couleur plus foncée aurait dû être envisagée.

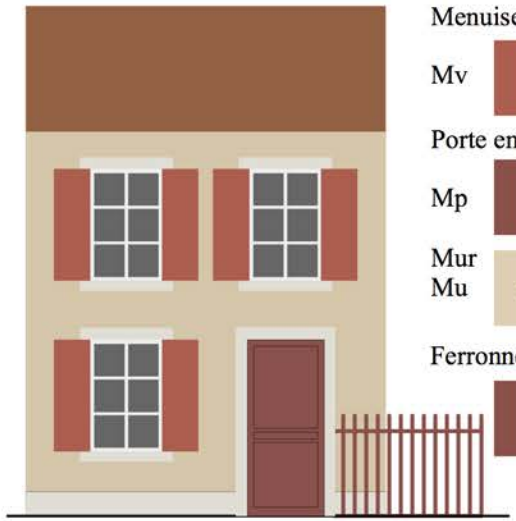
Le choix des couleurs : exemples



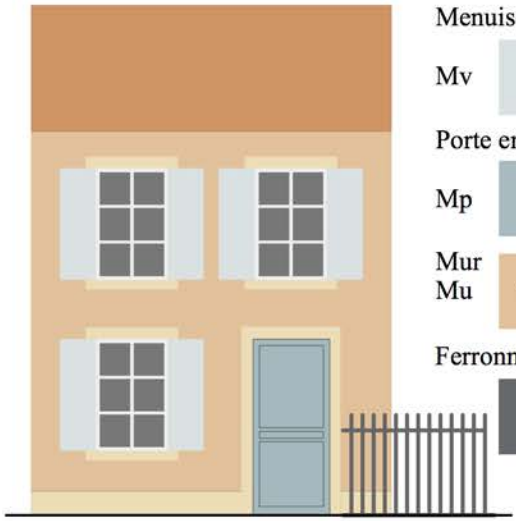
Menuiseries volets
Mv — *RAL DS 240 80 10*
Porte entrée
Mp — *RAL DS 240 60 15*
Mur
MU — 8
Ferronnerie — *RAL DS 240 60 15*



Menuiseries volets
Mv — *RAL DS 160 70 05*
Porte entrée
Mp — *RAL DS 140 60 05*
Mur
Mu — 2
Ferronnerie — *RAL DS 200 30 10*



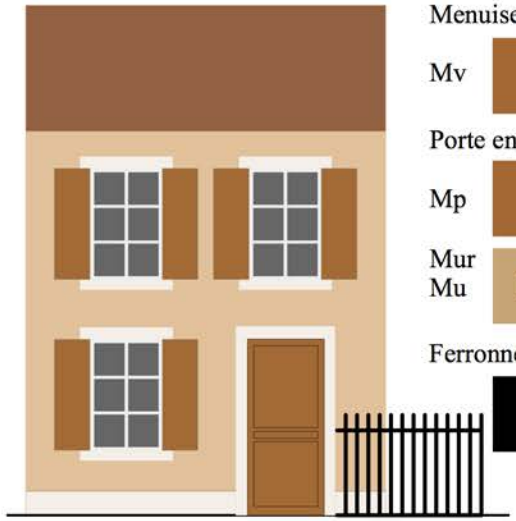
Menuiseries volets
Mv — *RAL DS 040 30 40*
Porte entrée
Mp — *RAL DS 030 30 20*
Mur
Mu — 4
Ferronnerie — *RAL DS 030 30 20*



Menuiseries volets
Mv — *RAL DS 240 80 05*
Porte entrée
Mp — *RAL DS 230 70 10*
Mur
Mu — 11
Ferronnerie — *RAL DS 00 50 00*

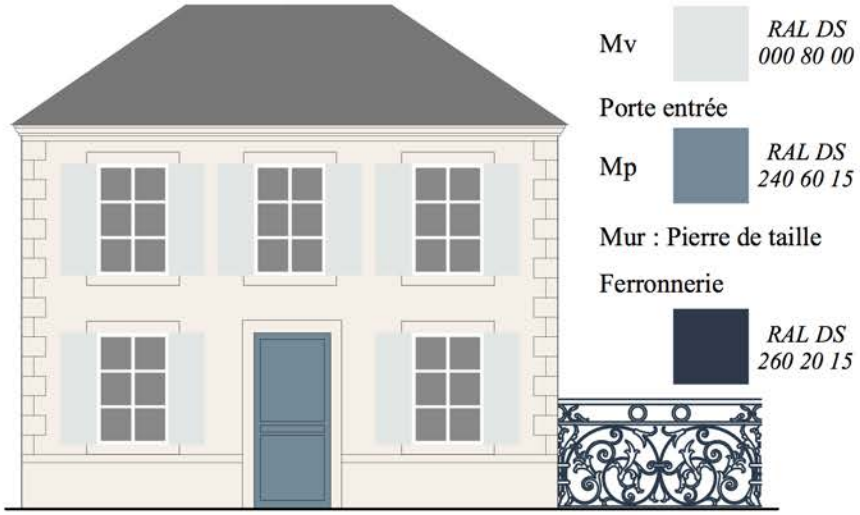


Menuiseries volets
Mv — *RAL DS 230 60 10*
Porte entrée
Mp — *RAL DS 230 40 10*
Mur
Mu — 8
Ferronnerie — *RAL DS 230 40 10*

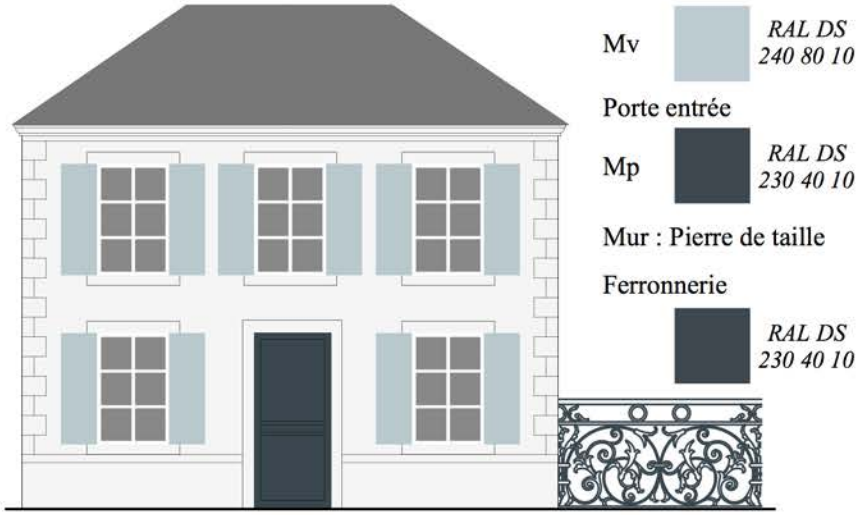


Menuiseries volets
Mv — *RAL DS 050 50 40*
Porte entrée
Mp — *RAL DS 050 50 40*
Mur
Mu — 11
Ferronnerie — *RAL DS 00 25 00*

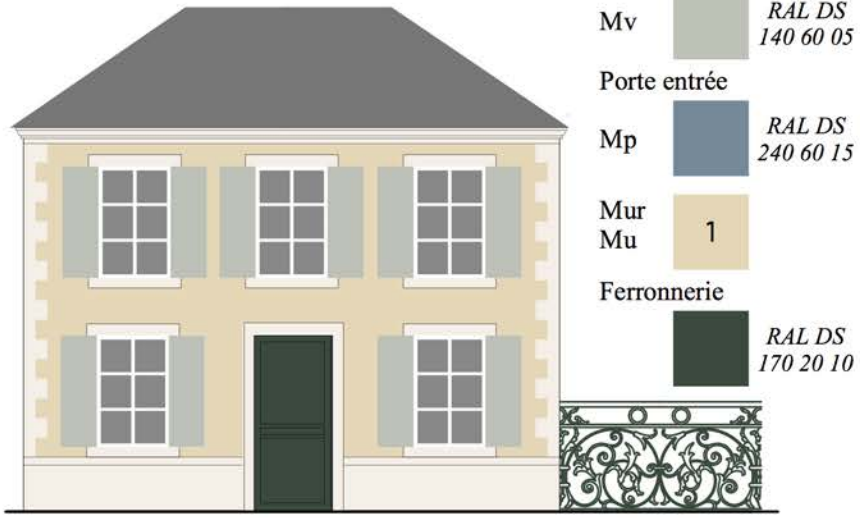
■ ***A RETENIR :*** *pour les encadrements et les moulures, le cas échéant les soubassements, choisir des tonalités plus claires ou dans le même ton que la façade*



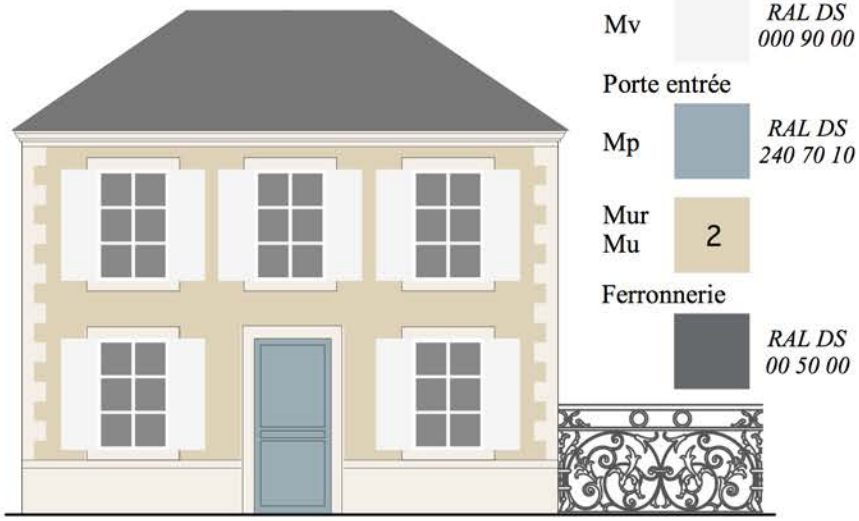
Menuiserie volets
Mv — *RAL DS 000 80 00*
Porte entrée
Mp — *RAL DS 240 60 15*
Mur : Pierre de taille
Ferronnerie — *RAL DS 260 20 15*



Menuiserie volets
Mv — *RAL DS 240 80 10*
Porte entrée
Mp — *RAL DS 230 40 10*
Mur : Pierre de taille
Ferronnerie — *RAL DS 230 40 10*



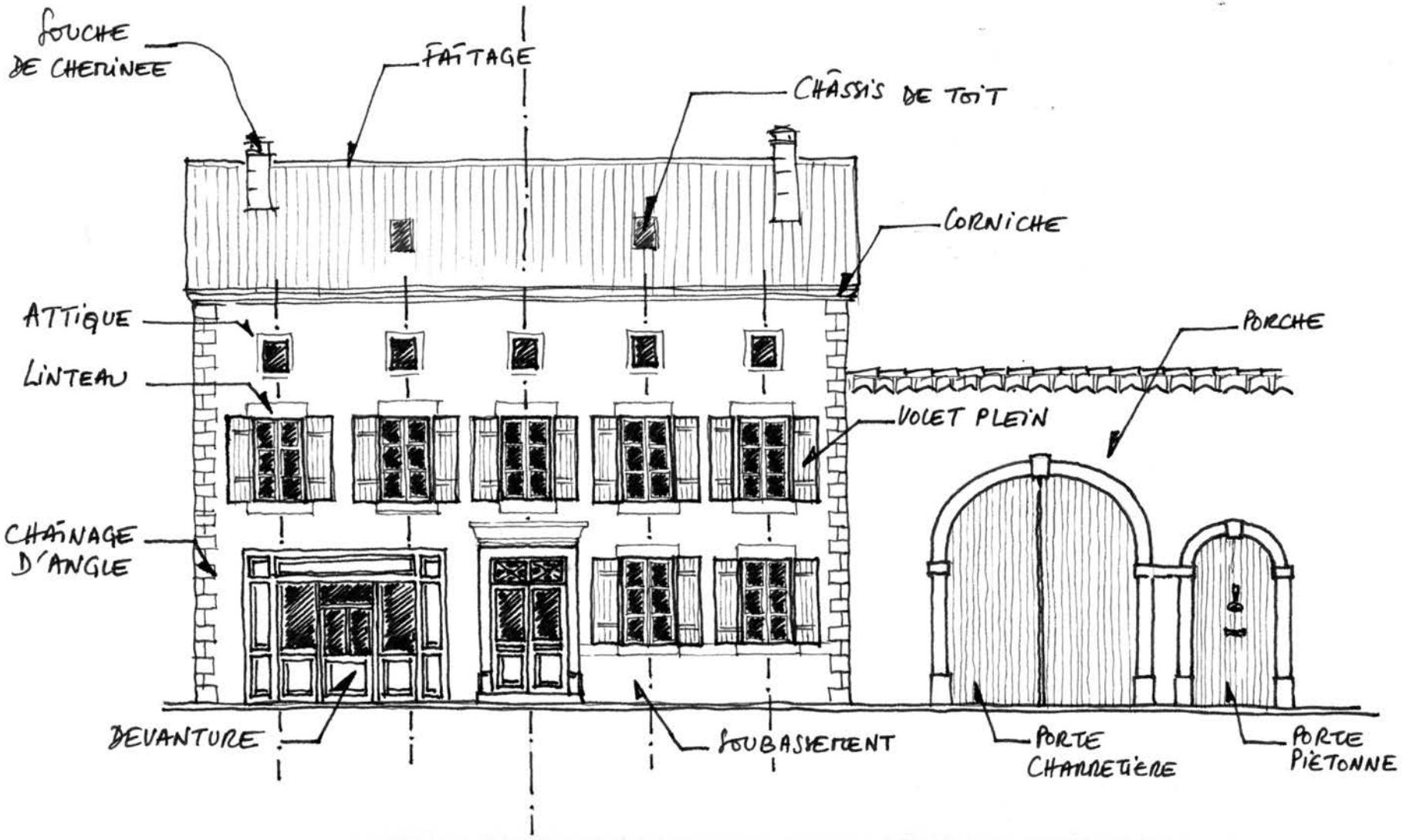
Menuiserie volets
Mv — *RAL DS 140 60 05*
Porte entrée
Mp — *RAL DS 240 60 15*
Mur
Mu — 1
Ferronnerie — *RAL DS 170 20 10*



Menuiserie volets
Mv — *RAL DS 000 90 00*
Porte entrée
Mp — *RAL DS 240 70 10*
Mur
Mu — 2
Ferronnerie — *RAL DS 00 50 00*

■ ***A RETENIR :*** *les encadrements, moulures et soubassements sont ici en pierre, à nettoyer si besoin.*

*Les **tuiles courbes,** de teintes mélangées couvrent les toitures. L'ardoise, gris bleuté est d'un usage ponctuel.*



*Les murs, construits en **moellons de pierre calcaire** (en Charente Limousine moellons de granit), sont montés à la chaux et **couverts par des enduits colorés. La pierre de taille,** de teinte claire est parfois rehaussée par l'application d'un **badigeon de chaux teinté.***

***Les menuiseries sont peintes** ce qui les protège des agressions climatiques. Le nuancier proposé offre de multiples possibilités de combinaisons de teintes.*

Appareillage : *assemblage d'éléments d'une construction ou d'une de ses parties.*

Appui : *élément de maçonnerie formant la partie inférieure d'une baie. Ce terme désigne également toute pièce ayant pour rôle de supporter ou de reprendre des charges.*

Attique : *désigne le dernier étage de certains bâtiments, lorsqu'il est de hauteur plus réduite que les autres et qu'il comporte des ouvertures plus petites.*

Badigeon : *enduit liquide à base d'eau, de chaux et de pigments.*

Baie : *désigne une ouverture fermée ou non d'une porte ou d'une fenêtre dans un mur, une cloison.*

Bandeau : *pièce filante horizontale et pleine, de section rectangulaire (ou moulurée), de faible saillie. Elle souligne chaque étage et contribue à limiter le ruissellement de l'eau de pluie sur la façade.*

Bardage : *parement et protection de façade d'une construction constitué de planches en bois, de tôles galvanisées peintes, de pierres pelliculaires.*

Calcin : *couche naturelle de protection d'une pierre calcaire: les surfaces d'une pierre calcaire extraite d'une carrière sont fragiles. Tout se passe comme si elle n'avait pas de "peau". Avec le temps, et une exposition durable à l'atmosphère, cette "peau", appelée calcin se génère naturellement.*

Chaînage : *partie rigidifiante horizontale et verticale d'un mur en appareil de brique ou pierre taillée.*

Châssis : *cadre de la fenêtre, qui supporte le vitrage.*

Chemin de fer : *outil qui sert à aplanir une face de pierre tendre ou semi ferme.*

Clin : *élement de bardage, planche de bois ou tôle, posé avec recouvrement sur la rangée inférieure pour assurer l'étanchéité à l'eau.*

Corniche : *couronnement horizontal (éventuellement en pente dans le cas d'un fronton) continu en saillie d'une construction. Elle contribue à évacuer l'eau sans endommager la façade et possède aussi une fonction ornementale.*

Contretype : *Contretyper une couleur consiste à la décomposer en ses divers éléments, et de l'imiter le plus précisément possible pour être en mesure de la reproduire à volonté.*

Encadrement : *toute bordure saillante, moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie.*

Enduit : *l'enduit extérieur dit enduit de façade, est un mélange avec lequel on recouvre les murs en maçonnerie. Il est constitué de matériaux inertes tels que sables, granulats… qui lui donnent son aspect, sa couleur; et de liants qui assemblent par collage les matériaux inertes et assurent ainsi les performances des enduits : étanchéité, perméabilité, souplesse, dureté… Nous parlons dans ce guide de plusieurs aspects de finition possibles :*
taloché*, c'est à dire frotté à la taloche, il présente une surface assez lisse sans aspérité importante.* ***Gratté****, il est obtenu en griffant la surface d'un enduit taloché avec une planche à clous ou gratton.* ***Lissé****, il est serré avec une taloche en acier inoxydable appelée lisseuse (aspect le plus lisse).*

Faïencage : *phénomène de microfissuration régulière et superficielle d'un enduit.*

Faîtage : *Ligne de rencontre haute horizontale de deux versants d'une toiture.*

Façade : *face d'une bâtisse, vue extérieure avec baies, balcons, ornements, et éventuellement le toit.*

Ferronnerie : *ensemble des objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.*

Gélif : *se dit de tout matériau qui, en raison de sa porosité et de l'eau qu'il peut absorber, risque sous l'action du gel, de se fendre, d'éclater ou de se désagréger*

Garde-corps : *ensemble d'éléments formant une barrière de protection placée sur les côtés d'un escalier ouvert, ou pourtour d'un palier, d'une toiture-terrasse, d'un balcon, d'une mezzanine ou d'une galerie ou à tout autre endroit afin d'empêcher une chute accidentelle dans le vide.*

Imposte : *partie supérieure indépendante, fixe ou ouvrante, de porte, de fenêtre*

Joint : *interstice entre 2 éléments de maçonnerie, comblé par un matériau de liaison qui solidarise ces derniers.*

Linteau : *partie horizontale et monolithe en pierre, bois, béton ou métal qui ferme le haut d'une baie et reporte vers les jambages la charge de la maçonnerie située au-dessus.*

Lucarne : *baie verticale en continuation de sommet de mur éclairant les combles.*

Mitoyen : *Qui appartient à deux propriétés contiguës dont il forme la séparation, la limite. Qui sépare deux parties d'une même propriété.*

Modénature : *traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc)*

Moellons : *pierre naturelle équarris, taillée ou laissée brute, maniable par l'homme et composant l'apparaillage d'une construction.*

Porte cochère, porte charretière : *porte haute à double battant destinée au passage des voitures à cheval, des charrettes...*

Porte piétonne : *porte à un battant destinée au passage d'un piéton.*

Soubassement : *partie basse d'une maison, servant d'assise, située entre les fondations, et le plancher bas. Il est, en règle général, marqué par une surépaisseur de manière à créer une assise visuelle du batiment en plus de l'assise réelle et technique. Le soubassement est une partie du bâtiment, il n'est pas forcément de la même nature que les murs le surplombant.*

A NOTER :

Une matériauthèque, contenant des échantillons d'enduits réalisés de manière traditionnelle, ainsi que des références d'enduits prêts à l'emploi est disponible pour consultation :
au C.A.U.E. de la Charente (Conseil d'Architecture d' Urbanisme et de l' Environnement) 31 Boulevard Besson Bey 16000 Angoulême T: 05 45 92 95 93, ainsi qu'au S.T.A.P. (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) Bât B - Cité administrative 4, rue Raymond Poincaré 16000 Angoulême T : 05 45 97 97 97
Sont aussi disponibles des contretypes de teintes non référencées RAL DS, qui élargissent la palette des teintes d'enduits reproductibles. Ces teintes sont les équivalents "à l'oeil" de teintes d'enduits traditionnels rencontrées en Charente. Le guide est consultable sur le site du C.A.U.E/ de la Charente : ***www.caue16.fr***

LES TERRES COLORANTES ET LES OCRES :

Composition : *La norme NF T 30.001 en donne une définition : "argiles naturelles de couleurs variables du jaune au rouge, plus ou moins riches en oxyde ferrique, utilisées crues ou calcinées". Certaines terres colorantes contiennent du Manganèse (terres de Sienne, terres d'ombre), ou du Cuivre (terres vertes).*

Qualité : *Pouvoir couvrant et colorant : miscibilité dans tous les liquides, pas de réaction avec la chaux, les silicates et les ciments. Inaltérabilité aux ultraviolets. Non toxicité. Prix de revient peu élevé.*

Extraction : *En France, les terres colorantes sont actuellement produites dans le Vaucluse, les Ardennes, la Nièvre. Autrefois, des sites d'exploitation existaient dans de nombreux départements (Yonne, Cher, Périgord, Ariège, Auvergne...). En Italie, dans la région de Trente (Nord-Est, terre verte), en Vénétie (rouge, jaune, noire, verte), en Toscane (Terre de Sienne), en Sardaigne (jaune, rouge, violacé). A Chypre (Terres d'Ombre, jaunes, vertes, ombres naturelles et brûlées)*

QUELQUES ADRESSES UTILES :

Pour vous procurer des terres colorantes : *Conservatoire des Ocres 84220 Roussillon Tél & Fax 04 90 05 66 69* ***www.okhra.com*** *- Commande par internet*
Matières et Couleurs 45 rue Ste - Colombe 33000 Bordeaux Tél 05 56 52 04 79 Fax 05 56 51 39 32
Terres & Couleurs 13 rue Hérold 75001 Paris - Tél & Fax 01 42 21 88 77 ***www.terresetcouleurs.com***

Pour vous procurer de la chaux : *CHAUBAT : Chaux du Périgord BP6 47500 Fumel Tél 05 53 40 63 15 Fax 05 53 40 60 50*
CHAUX DE SAINT - ASTIER : La Jarthe 24110 St Astier Tél 05 53 54 11 25 Fax 05 53 04 67 91

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES :

CARLI Félicien, "Le petit guide illustré de la peinture à l'ocre", éditeur : TERRES ET COULEURS, 13 rue Hérold 75001 Paris
CARLI Félicien, "Le petit guide illustré de la chaux", éditeur : TERRES ET COULEURS, 13 rue Hérold 75001 Paris
VARICHON Anne, "Couleurs, pigments et teintures dans les mains des peuples", éditions du SEUIL, 25 bd Romain Rolland 75014 Paris
DELAMARE François et GUINEAU Bernard, "Les matériaux de la couleur", éditions Gallimard, 5 rue Gaston Gallimard 75328 Paris cedex 07
LENCLOS Dominique et Jean-Philippe, "Couleurs de la France", éditions Le Moniteur, 17 rue d'Uzès 75108 Paris cedex 02

Les couleurs dans la nature et leur provenance

Voici une liste non exhaustive de couleurs associées aux ressources naturelles dont elles proviennent , tirée du ***très beau livre d'Anne Varichon : "Couleurs, pigments et teintures dans les mains des peuples" aux éditions du SEUIL***

JAUNE

Ocres et terres : *argiles colorées par des oxydes de fer*
Gaude : *plante herbacée, protégée en Europe occidentale et méridionale*
Curcuma : *plante de la famille du Gingembre aux propriétés tinctoriales et donnant le colorant alimentaire E100*
Safran : *épice et pigment contenu dans le pistil d'une variété de Crocus*

ROUGE

Ocres et terres
Cinabre : *importé des mines d'Almadén en Espagne, puis purifié et conditionné en poudre fine dans des manufactures romaines. Exemple : les fresques de la "Villa des mystères" à Pompéi*
Minium : *Pigment à base d'oxyde de plomb*
Sang, suc d'écorce d'aulne : *chez les Inuits*
Garance : *Plante vivace originaire de Perse, acclimatée dans le sud de la France et en Alsace-Lorraine*
Cochenille : *insecte qui contient un pigment : l'acide carminique*
Bois Brésil, et Henné : *arbre et arbuste*

BRUN et NOIR

Terres brunes, oxydes de manganèse, noirs de charbon végétal, suie, noirs de fumée ou de lampe, bitume, calcination d'os ou de fragments d'ivoire, combustion de sarments de vigne ou de marc de raisin, tanins d'écorces *(noix, châtaignier),* ***et oxydes métalliques***
Gousses de gommier *(Afrique),* ***fruits du tamaris*** *(Asie),* ***vase, noix de galle*** *(Japon , Europe occidentale),* ***antimoine*** *(khôl)*

VERT

Terres vertes
Malachite : *pierre définie comme un carbonate basique de cuivre naturel*
Vert-de-gris : *pigment artificiel issu de la réaction chimique des vapeurs acides du marc de raisin en fermentation sur des lames de cuivre*
Chrysocolle : *dérivé du cuivre dans les zones oxydées des gisements*

BLANC

Craie : *carbonate de calcium*
Kaolin : *pigment naturel issu d'une roche tendre de couleur blanche*
Chaux , blanc de coquilles et de coquillages

VIOLET

Murex et Purpura : *mollusques gastéropodes qui sécrètent la pourpre en Méditerranée. On désigne du même mot les teintes obtenues en extrayant le suc d'une petite glande. Les peuples de l'Amérique précolombienne utilisaient un coquillage proche du Murex, le Purpura patula*
Oursins : *utilisés pour teindre les étoffes à l'ouest de la Polynésie*
Ronces et mûres, suc de la maurelle : *arbuste méditerranéen*
L'orseille : *lichen roussâtre*
Mauvéine : *premier colorant synthétique issu du goudron de houille*
Manganèse : *métal gris clair,* ***Hématite :*** *oxyde de fer rouge*
Indigo, *issu de la guède,* ***bois de campêche,*** *arbre utilisé dès l'époque précolombienne,* ***orcanette des teinturiers,*** *plante à fleurs bleues*

BLEU

Amandes du fruit du palmier à huile : *la suie extraite de leur combustion donne un bleu profond*
Argile bleutée des lagons *chez les Maori*
Cobalt : *composant de différents minerais*
Azurite : *minéral cuivreux. Les égyptiens furent les premiers à l'utiliser*
Lapis-Lazuli : *pierre semi-précieuse*
Pulvérisation d'un verre cuit avec des copeaux de cuivre : *2500 avant JC, invention du premier pigment synthétique en Egypte : « le bleu Egyptien »*
1828 : *JB Guimet découvre le moyen de fabriquer artificiellement le Lapis-Lazuli (boules bleus pour la lessive)*
Indigo : *arbuste dont les feuilles contiennent la substance colorante*
Pastel : *plante tinctoriale originaire de la région de la mer noire, acclimatée en Europe.*
Bouillie bordelaise : *sulfate de cuivre et chaux éteinte*



Les couleurs du bâti en Charente : une sectorisation possible ?

On observe dans le département des différences concernant la teinte des enduits et la nature des pierres servant à la construction :
. Au Nord-Est, dans le Confolentais (Charente Limousine), des teintes plus grises, parfois légèrement rosées voire brunes, signent la présence du socle granitique.
. Dans le secteur de la Rochefoucauld, jusque vers Villebois-Lavalette, l'existence de sables ocrés fortement colorés donne des teintes plus saturées.
. A l'Ouest, les façades sont parfois trés claires, surtout dans le Cognaçais, porte d'accès à la Charente maritime. La pierre de taille blonde domine dans les villes, et dans les bourgs, on note souvent la présence de badigeons au lait de chaux.
. Le Sud et le Nord du département présentent une plus grande homogénéité de teintes, avec des sables beiges ocrés, et la présence de pierre calcaire.

La différence de perception chromatique des secteurs s'opère également entre les villes et les constructions rurales. De fait, la typologie des bâtis induit des gammes chromatiques différenciées. L'utilisation de la pierre de taille en façade pour les édifices dits "remarquables", induit une gamme plus restreinte et plus neutre pour la couleur des menuiseries.

Nous proposons dans les pages suivantes un mode d'emploi d'utilisation de la palette générale suivant une sectorisation mettant en relief cinq caractères chromatiques : l'Ouest, le Nord, le Nord-Est, l'Est et le Sud.
Bien entendu, les caractères chromatiques sectorisés ne se limitent pas aux frontières administratives ! Il est important d'observer son environnement proche et de faire pratiquer, ou exécuter soi-même des essais de couleur in situ avant de lancer ses travaux de ravalement.

Teintes d'enduits référencés

RAL DS 070 80 10 — RAL DS 070 70 20

RAL DS 075 80 20 — RAL DS 080 80 20

RAL DS 075 70 20

Teintes contretypées

9 — 10

Teintes de badigeons

Chaux naturelle et RAL DS 070 80 10 — RAL DS 070 70 30

Menuiseries : volets et portes d'entrées - Références RAL D2 Design ou RDS

RDS 000 90 00	RDS 240 80 05	RDS 260 80 05	RDS 240 80 10	RDS 230 70 10	RDS 050 50 40
RDS 000 85 00	RDS 200 80 05	RDS 250 80 10	RDS 210 70 10	RDS 130 70 10	RDS 050 40 30
RDS 000 80 00	RDS 200 70 05	RDS 240 70 10	RDS 140 70 05	RDS 160 70 05	RDS 040 50 40

*Zone urbaine**

*Zone rurale**

Portes d'entrée et ferronnerie - Références RAL D2 Design ou RDS

RDS 000 65 00	RDS 230 60 10	RDS 000 50 00	RDS 260 20 15	RDS 170 20 10	RDS 020 20 29

** : Les maisons de ville, où la présence de la pierre de taille est plus répandue, adopteront des teintes de menuiseries plus neutres et plus claires: blancs et gris teintés, bleus et verts sourds. Les portes d'entrée et les ferronneries utiliseront un spectre plus large de couleurs, allant jusqu'à des teintes très sombres.*
Cette différenciation est moins usitée en milieu rural, et la palette sera plus large.

Bardages acier - Références RAL Classic

RAL 1019	RAL 8025	RAL 8017	RAL 7021
RAL 7042	RAL 7037	RAL 6020	RAL 6028
RAL 7001	RAL 7033	RAL 6003	RAL 7043



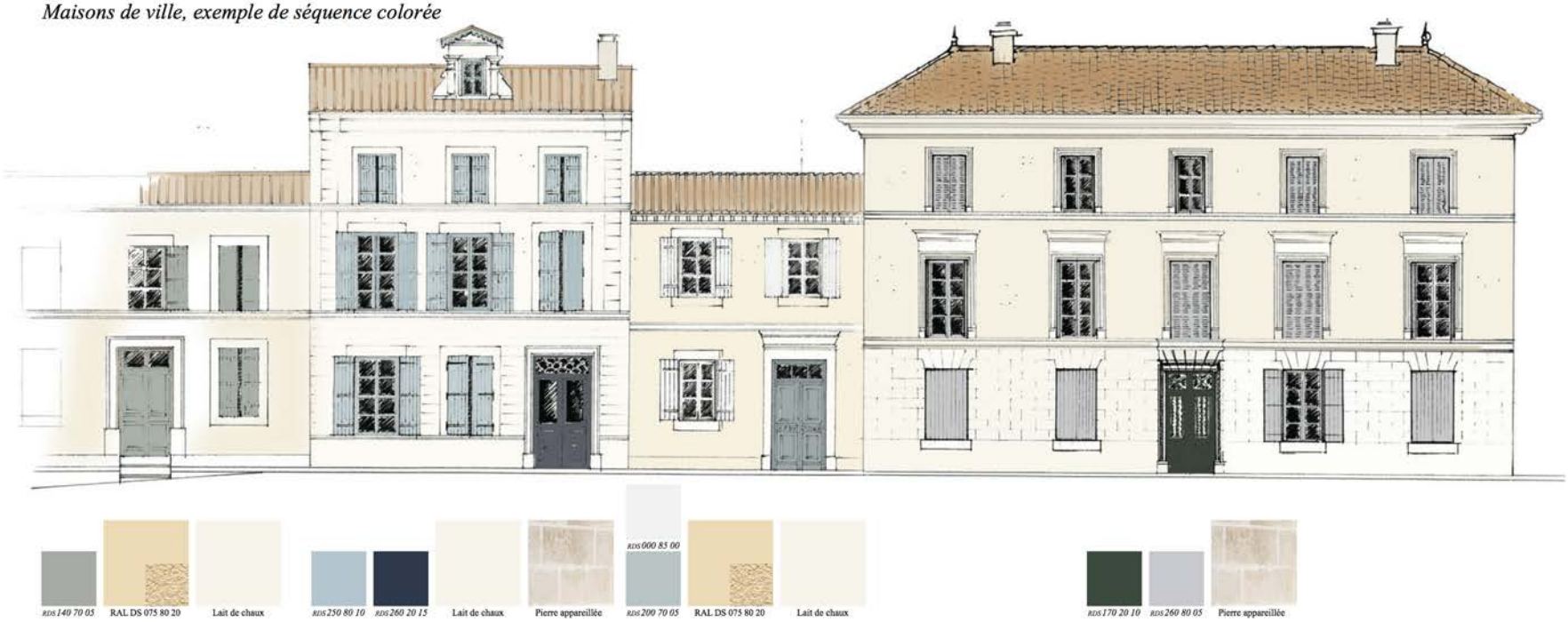




Prélèvements effectués à Rouillac, Vaux - Rouillac, Mareuil, Montigné, St - Amant de Nouère, Jarnac, Cognac, Châteauneuf, Triac - Lautrait, Saint - Onge, Bassac, Neuvic le Château, Herpes.

Ouest Charente

Maisons de ville, exemple de séquence colorée



Maisons rurales, exemple de séquence colorée



Teintes d'enduits référencés

RAL DS 075 80 10 | RAL DS 080 80 10

RAL DS 070 70 20 | RAL DS 075 70 20

RAL DS 070 80 10

Teinte contretypée

10

Teintes de badigeons

Chaux naturelle et RAL DS 070 80 10 | RAL DS 070 70 30 | RAL DS 060 60 30

Menuiseries : volets et portes d'entrées - Références RAL D2 Design ou RDS

RDS 000 85 00	RDS 200 70 05	RDS 160 70 05	RDS 110 70 10	RDS 040 50 40
RDS 000 80 00	RDS 240 60 10	RDS 120 60 05	RDS 140 70 05	RDS 030 30 20
RDS 260 80 05	RDS 240 60 15	RDS 140 60 05	RDS 050 40 30	RDS 020 30 30

Zone urbaine et Zone rurale**

Portes d'entrées et ferronneries - Références RAL D2 Design ou RDS

RDS 230 60 10	RDS 240 50 10	RDS 230 40 10	RDS 170 20 10	RDS 200 30 10	RDS 020 20 29

** : Les maisons de ville et les maisons rurales présentent des enduits ou des appareillages de moëllons granitiques. La gamme de teintes proposées peut indifféremment être utilisée selon la localisation.*

Bardages acier - Références RAL Classic

RAL 1019	RAL 8025	RAL 8004	RAL 3007
RAL 7042	RAL 7037	RAL 6020	RAL 8017
RAL 7001	RAL 7033	RAL 6003	RAL 7043









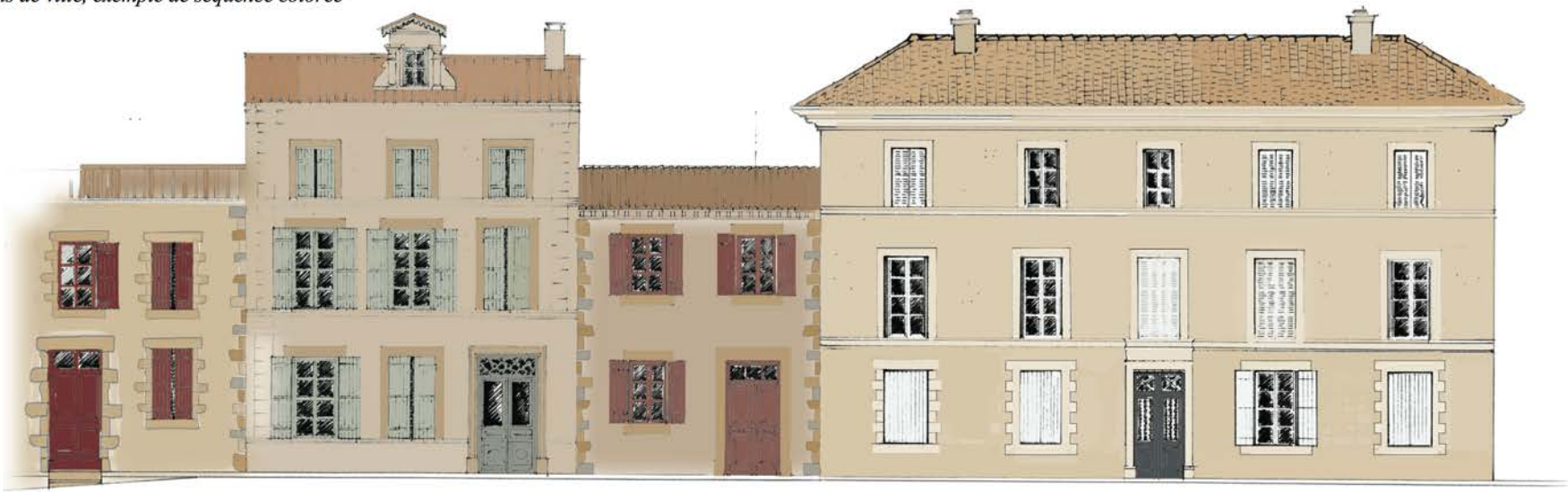




Prélèvements effectués à Confolens, Saint - Claud, Esse, Lesterps

Nord - Est Charente

Maisons de ville, exemple de séquence colorée



Maisons rurales, exemple de séquence colorée



Teintes d'enduits référencés

RAL DS 075 80 20 — RAL DS 075 70 20

RAL DS 070 70 20 — RAL DS 070 70 30

Teintes contretypées

11 — 7 — 8

Teintes de badigeons

RAL DS 070 70 30 — RAL DS 070 70 40

Menuiseries : volets et portes d'entrées - Références RAL D2 Design ou RDS

RDS 000 80 00	RDS 200 70 05	RDS 160 70 05	RDS 120 60 05	RDS 040 50 40
RDS 240 80 05	RDS 240 70 10	RDS 140 70 05	RDS 140 60 05	RDS 030 30 20
RDS 260 80 05	RDS 250 80 10	RDS 240 60 15	RDS 050 50 40	RDS 050 40 30

*Zone urbaine**

*Zone rurale**

Portes d'entrées et ferronneries - Références RAL D2 Design ou RDS

RDS 230 60 10 — RDS 240 60 15 — RDS 240 50 10 — RDS 120 60 05 — RDS 030 30 20 — RDS 200 30 10

** : La présence de sables ocrés se retrouve dans les enduits et les badigeons des constructions dans le secteur de la Rochefoucauld. Aux abords de Roumazières, la brique est largement utilisée dans le bâti. Ainsi, la palette colorée du secteur est plus affirmée dans les tons ocrés.*

Bardages acier - Références RAL Classic

RAL 1019	RAL 8025	RAL 8004	RAL 3007
RAL 7042	RAL 7037	RAL 6020	RAL 8017
RAL 7001	RAL 7033	RAL 6003	RAL 7043



Prélèvements effectués à La Rochefoucauld, Vitrac - St Laurent, Roumazière.

Est Charente

Teintes d'enduits référencés

RAL DS 075 80 20 — RAL DS 075 70 20

2 — RAL DS 070 70 20

Teintes contretypées

9 — 11 — 10

Teintes de badigeons

Chaux naturelle et RAL DS 070 80 10 — RAL DS 070 70 30

Menuiseries : volets et portes d'entrées - Références RAL D2 Design ou RDS

RDS 000 90 00	RDS 240 80 05	RDS 200 70 05	RDS 160 70 05	RDS 120 60 05	RDS 040 50 40
RDS 000 85 00	RDS 200 80 05	RDS 240 70 10	RDS 140 70 05	RDS 140 60 05	RDS 030 30 20
RDS 000 80 00	RDS 260 80 05	RDS 250 80 10	RDS 240 60 15	RDS 050 50 40	RDS 050 40 30

*Zone urbaine**

*Zone rurale**

Portes d'entrées et ferronneries - Références RAL D2 Design ou RDS

RDS 230 60 10	RDS 240 60 15	RDS 240 50 10	RDS 120 60 05	RDS 030 30 20	RDS 200 30 10

** :La palette est ici placée en ragerd de celle qui caractérise le secteur de la Rochefoucauld. Les enduits, sans être aussi ocrés, offrent une coloration parfois assez marquée. En ville, la palette des menuiseries sera plus douce, pour le bâti rural, elle sera plus large.*

Bardages acier - Références RAL Classic

RAL 1019	RAL 8025	RAL 8004	RAL 3007
RAL 7042	RAL 7037	RAL 6020	RAL 8017
RAL 7001	RAL 7033	RAL 6003	RAL 7043



Prélèvements effectués à Mouthiers sur Boëme, Charmant, Chavenat, Villebois - Lavalette, Montmoreau - St Cybard, Chalais.

Sud Charente

Teintes d'enduits référencés

RAL DS 075 80 20 — RAL DS 075 70 20

RAL DS 070 70 20 — RAL DS 070 70 30

Teintes contretypées

4 — 9 — 12

Teintes de badigeons

Chaux naturelle et RAL DS 070 80 10 — RAL DS 070 70 30

Menuiseries : volets et portes d'entrées - Références RAL D2 Design ou RDS

RDS 000 80 00	RDS 200 70 05	RDS 160 70 05	RDS 120 60 05	RDS 050 50 40
RDS 000 85 00	RDS 240 80 05	RDS 140 70 05	RDS 140 60 05	RDS 050 40 30
RDS 260 80 05	RDS 250 80 10	RDS 240 70 10	RDS 240 60 15	RDS 040 50 40

Zone urbaine et Zone rurale**

Portes d'entrées et ferronneries - Références RAL D2 Design ou RDS

RDS 230 60 10	RDS 240 60 15	RDS 000 50 00	RDS 120 60 05	RDS 200 30 10	RDS 030 30 20

** : La gamme de teintes proposées peut indifféremment être utilisée selon la localisation "urbaine" ou "rurale". Il est important de considérer un ensemble de bâtis, dans une logique de séquences colorées, afin d'aboutir à une homogénéité globale, qui autorise cependant des écarts de teintes en dégradés.*

Bardages acier - Références RAL Classic

RAL 1019	RAL 8025	RAL 8017	RAL 3007
RAL 7042	RAL 7037	RAL 6020	RAL 6028
RAL 7001	RAL 7033	RAL 6003	RAL 7043



Prélèvements effectués à Tusson, Verteuil, Villegats, Ruffec, Poursac.

Nord Charente

Maisons de ville, exemple de séquence colorée



RDS 240 60 15 RAL DS 070 70 20 | RDS 050 40 30 RAL DS 070 70 30 | RDS 160 70 05 / RDS 120 60 05 RAL DS 075 80 20 | RDS 140 60 05 RDS 000 80 00 4

Maisons rurales, exemple de séquence colorée



RDS 260 80 05 RAL DS 070 70 20 Lait de chaux | RDS 240 80 05 9 | RDS 050 50 40 RAL DS 075 80 20 | RDS 140 70 05 RAL DS 075 70 20 OU 12

Ce cahier a reçu le soutien de :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Poitou-Charente a participé au financement du présent document.

Crédits photographiques et illustrations : Valérie Gaillard - Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation réservés pour tous pays