

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.1

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE UA

RÈGLEMENT | ZONE UA

SOMMAIRE

Organisation du règlement	2
Chapitre 1	5
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	15
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	35
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	41
Abréviations principales	41
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement	42
Liste des essences recommandées	56

Organisation du règlement

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2)

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble 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) ;
- Les secteurs affectés par le risque d'effondrement de carrières

> Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat : un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation (pièce N°3-2-3) et le règlement de chaque zone précise la part de logements locatifs sociaux imposée.

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

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Éléments de paysage (haies, alignements d'arbres) à protéger ou à créer** », qui constituent des éléments de paysage à protéger pour des motifs notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Éléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à qualifier** » 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.**

A COMPLETER

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.

RÈGLEMENT | 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.

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.

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*
	<p style="text-align: center;"><i>Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;</i> - <i>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.</i> 	

	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous- destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
	<i>Les locaux et bureaux accueillant du public 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.</i>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
	<i>Les locaux et bureaux accueillant du public 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.</i>	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V*
	<i>Les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs sont autorisées sous réserve :</i> <ul style="list-style-type: none"> - 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*
	<i>Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sont autorisées uniquement dans le cadre de mise aux normes.</i>	
	Exploitation forestière	V*
<i>Les constructions ou installations à destination d'exploitation forestière sont autorisées uniquement dans le cadre de mise aux normes.</i>		
Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	V*
	<i>Les constructions ou installations à destination d'industrie sont autorisées à condition :</i> - <i>d'être conçues en extension* d'une activité existante, et dans des proportions limitées ;</i> - <i>d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.</i>	
	Entrepôt	V*
	<i>Les constructions ou installations à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve :</i> - <i>d'être liées à une activité existante,</i> - <i>que leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m²,</i> - <i>de ne pas créer de nuisances sonores, olfactives ou de trafic pour le voisinage,</i> - <i>que leur hauteur à l'acrotère ou au faitage soit limitée à 7 m.</i>	
	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*

<p><i>Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane (dispositions cumulatives) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>ne constitue pas l'habitat permanent de ses utilisateurs ;</i> - <i>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.</i> 	
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*
<p><i>Les résidences démontables ou transportables sont autorisées uniquement dans le cas où elles permettent le logement temporaire suite à un sinistre majeur.</i></p>	
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*
<p><i>Les panneaux photovoltaïques employés en toiture et en façade sont autorisés sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.4.2 Eléments techniques).</i></p> <p><i>Les panneaux photovoltaïques au sol sont admis uniquement pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation et sous conditions (Cf. article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / 5.4.2 Eléments techniques).</i></p>	
Les antennes-relais.	V

* Se référer au lexique.

<p>Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs.</p> <p><i>[NDBE : Au vu des définitions ajoutées dans le lexique, on laisse « de loisirs ». La présente disposition vise les garages collectifs. Or, un garage collectif peut accueillir des résidences mobiles de gens du voyage qui seraient semi-sédentarisés, non ? Ce qu'on ne veut pas ici, avec l'interdiction de garages collectifs pour les caravanes et les résidences mobiles de loisirs, c'est permettre des équipements liés à l'industrie de ce type de tourisme → en accord avec le fait d'avoir interdit les PRL, les terrains de campings et de caravaning etc. plus haut. On en discute si ce n'est pas clair.]</i></p>	<p>X</p>
<p>Les groupes de garages et les carports.</p>	<p>V*</p>
<p><i>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. [NDBE : autre règle en UB et en UC]</i></p>	
<p>La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.</p>	<p>V*</p>
<p><i>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) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<p>L'aménagement des immeubles existants.</p>	<p>V*</p>
<p><i>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.</i></p>	

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 démolé 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 (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLUi au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondation, feux de forêt, retrait/gonflement d'argile, autres mouvements de terrain, cavités, remontée de nappe...
- des risques technologiques, tels que transport de matière dangereuses, feu d'alcool...

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 cote 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 ».

2.4 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 5.1 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 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.

2.4.4 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 paysager identifié, comme présentant un intérêt paysager.

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).
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites, **[NDBE : comment la modification de la vocation des EVP va-t-elle être appréciée ? A discuter avec vous.]**
- les exhaussements et affouillements sont interdits, **[NDBE : La question des réseaux se pose. A discuter avec vous.]**
- **[NDBE : Vérifier s'il existe encore des EVP dans le zonage.]**

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 ».

[NDBE : Vérifier s'il existe encore des EVP dans le zonage.]

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 / 6.1.3 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 ».

[NDBE : Vérifier s'il existe des plantations à réaliser dans le zonage (peut-être par rapport aux OAP ?)]

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de diversité de l'habitat", 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.

[NDBE – Voir si cette disposition est pertinente ? Un bailleur social viendra-t-il réaliser un unique logement social dans une opération de 8 logements ? Ou alors ça marche pq on est sur un logement privé conventionné ? Ou un logement conventionné de l'opérateur qui a réalisé l'opération...] EG prévenue, on laisse le paragraphe tel quel.

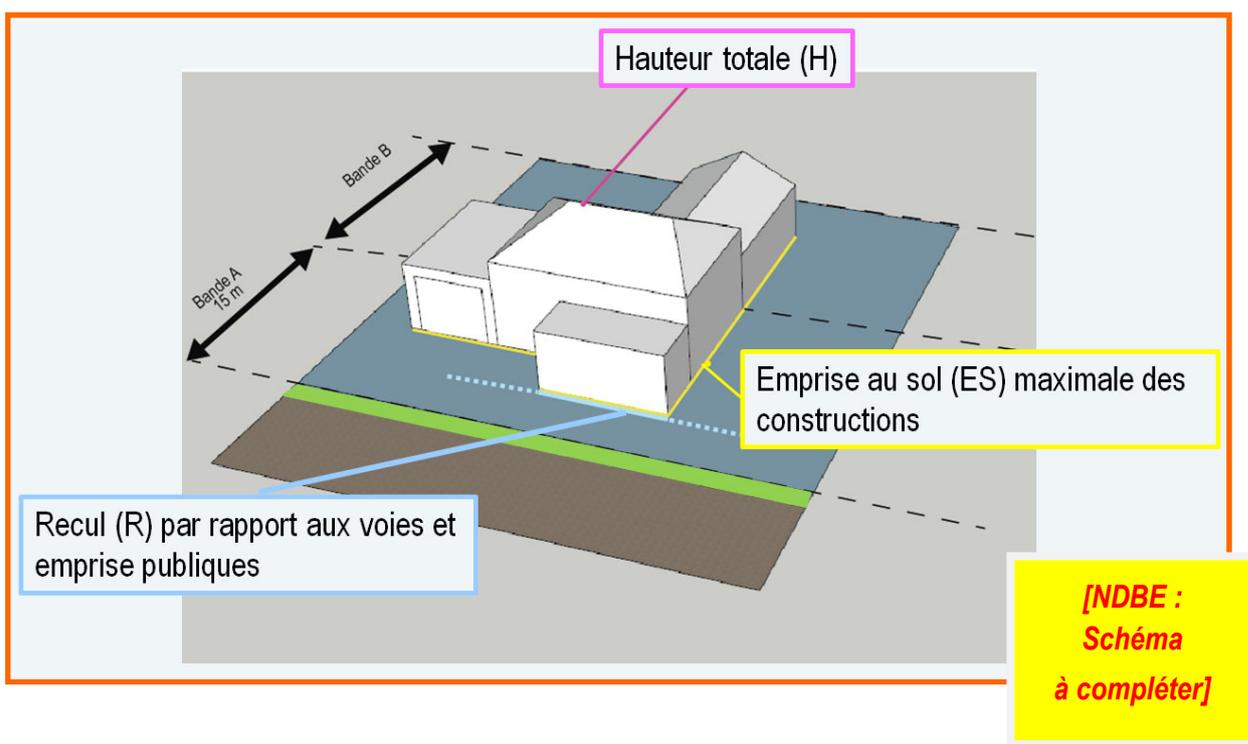
CHAPITRE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

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 faitage 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 de ce dernier est supérieure à 500 m² Pour terrain inférieur à 500 m² ?	
	Pour les constructions ou installations à destination d'équipement sportif, l'emprise au sol est limitée à 500m ²	
	Pour les constructions ou installations à destination d'entrepôt, l'emprise au sol est limitée à 100m ²	
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 ≤ 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 (R1)	Bande A (20 m mesurés depuis l'alignement)	Constructions neuves, installations, aménagements -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. R1 = 0 -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. R1 = 0 ou R1 = Retrait de la construction adjacente la plus proche de l'alignement
	Bande B (Au-delà de 20m mesurés depuis l'alignement)	Non réglementé

* Se référer au lexique.

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la Zone UA à l'exclusion du secteur UAs
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</p>	<p><u>Extensions</u> Les extensions des constructions existantes doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</p>	<p><u>Constructions neuves, installations, aménagements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. R2=0 ou R2 <2m - 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). R2=0 ou R2 <3m <p>Dans tous les cas de figure, le positionnement par rapport à la limite de fond de terrain est libre.</p> <p><u>Extensions :</u> Les extensions des constructions existantes* doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

* Se référer au lexique.

CARACTERISTIQUES	Secteur UAs
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non réglementé Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions du SPR..... (Voir Pièce N°.....)
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	Non réglementé Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions du SPR..... (Voir Pièce N°.....)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	Non réglementé Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions du SPR..... (Voir Pièce N°.....)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	Non réglementé Pour mémoire, le secteur est concerné par les dispositions du SPR..... (Voir Pièce N°.....)

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 annexes détachées de la construction principale (abris de jardin...) doivent être implantées à l'arrière de cette dernière, à l'exception :

- des garages, qui peuvent être implantés à l'alignement de la construction principale ;
- des bassins des piscines, qui ne peuvent être implantés à moins de 3 mètres de l'alignement, sauf contrainte technique justifiée.

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 « 2.2. 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

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 du SPR s'appliquent (Voir pièce N°...)

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 et les autres constructions autorisées de plus de 100 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 :
 - o 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.
 - o 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 (nuances de rouges, bruns, gris pâle notamment). 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. **[NDBE : Est-ce que ça vous va comme rédaction ? Pcq en fait, dans l'idée, ça concerne toutes les clôtures, non ? Pas que les clôtures en limites séparatives. Vous me dites sinon.]**

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

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 précédentes règles (« Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ») ne s'appliquent pas. Les façades d'aspect bois, les toitures en bacs acier sont autorisées pour ces dernières. 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 traitement spécifique à même d'« animer » l'espace public (système de panneaux à claire voie par exemple). [NDBE : Erreur de ma part, cette disposition n'a pas lieu d'être en UA puisqu'on n'a pas de groupes de garages sur voie (voir tableau du début). Cette disposition sera en revanche présente en UB et UC.]

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.

5.4.2.4 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 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.

[: Il n'y a pas d'EBC à créer pour le moment sur le zonage.]

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) ;
- 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. **[NDBE : en attente réponse Rivière Env.]**

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.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Dans les cas d'extensions 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.

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.

[NDBE : Préférez-vous les dispositions indiquées ci-après, plus précises ?]

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette

surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

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

7.4 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.

7.5 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.

7.6 Normes de stationnement des vélos

7.6.1 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.

7.6.2 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.

[NDBE - Des obligations concernant le stationnement des vélos ont été actées par le décret du 13/07/16 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, il faudrait donc faire un mix entre la disposition que nous avons écrite et les dispositions à suivre.] La CDC et la DDT ne souhaitent pas compléter le paragraphe initial (la DDT se renseigne).

~~Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.~~

~~En conséquence, les constructions concernées doivent prévoir un local à vélo facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.~~

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

~~> la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant de stabiliser les vélos) ;~~

~~> le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.~~

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

~~> 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².~~

~~> 0,75 m² par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m²,~~

~~> 1,5 m² par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² ou un emplacement par logement.~~

~~> 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire.~~

* Se référer au lexique.

CHAPITRE 3

LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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 création de toute voie nouvelle de desserte d'un ou plusieurs terrains issus d'une division parcellaire ne doit pas aboutir à l'existence de plus de deux voies contiguës et à plus de deux accès jumelés sur la voie publique. Dans le cas d'une division d'un bâtiment existant, un seul nouvel accès est autorisé pour limiter le nombre de sorties sur la voie.

[NDRB : Cette disposition est illégale - et c'est bien dommage -, sauf à invoquer des raisons de sécurité et à fournir dans le diagnostic un relevé justifié des voies dangereuses pour la circulation.] Proposition rédaction DDT :

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. [NDBE : Disposition supprimée en UA.]~~

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

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

~~[NDBE : En l'état actuel du zonage, il n'y en a pas.]~~

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 :**
 - o le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
 - o 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 ».

10.5 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.

R1 = Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

R2 = Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Accès :

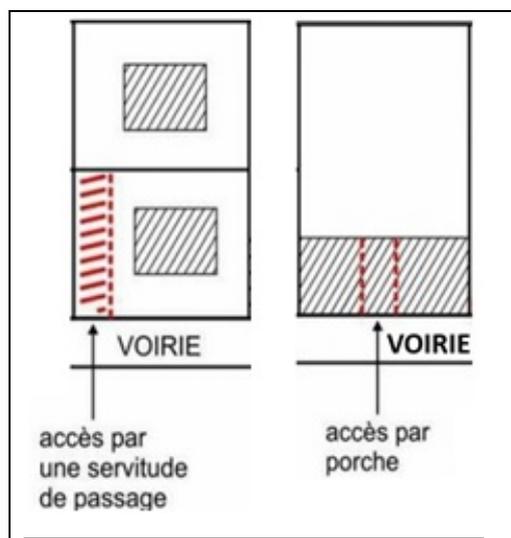
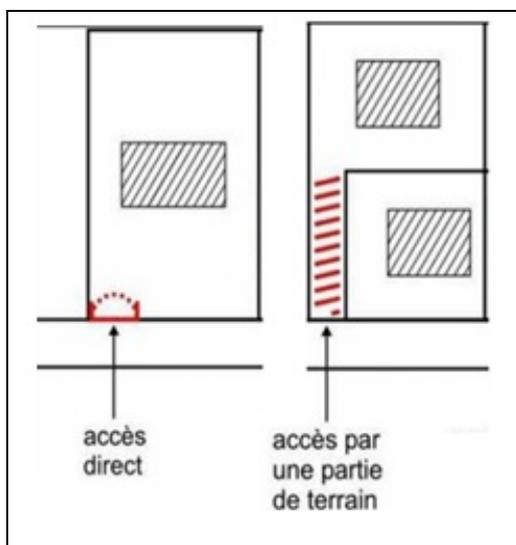
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.

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 :

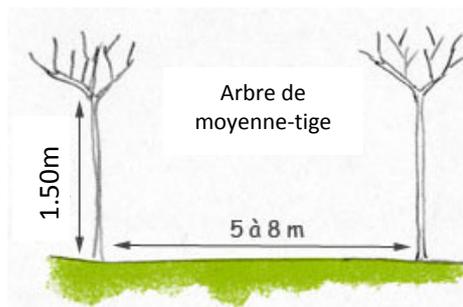
Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions*, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Aménagement de la construction :

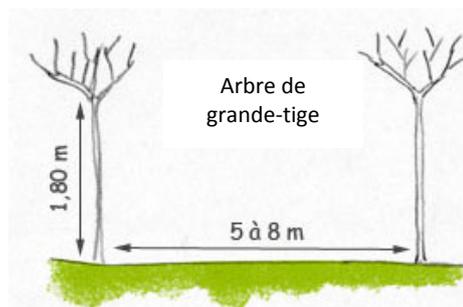
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré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



→ Distance proposée à titre indicatif.



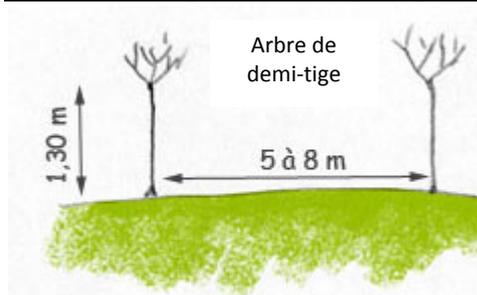
→ Distance proposée à titre indicatif.

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.

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*.

Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :



→ Distance proposée à titre indicatif.

* 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*.

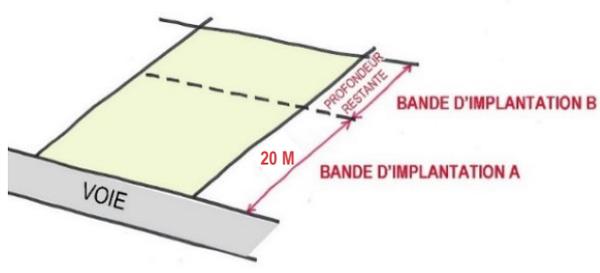
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise 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 :

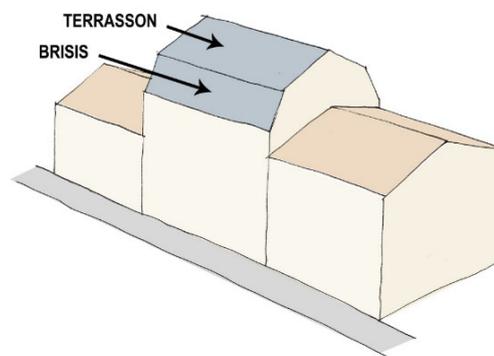
Un bâtiment est une construction* couverte et close.

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 gîtes 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- 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 gîtes 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.

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.

→ 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 à 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 réglementaire 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 événements 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- Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière

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

→ 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 dédiés 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...

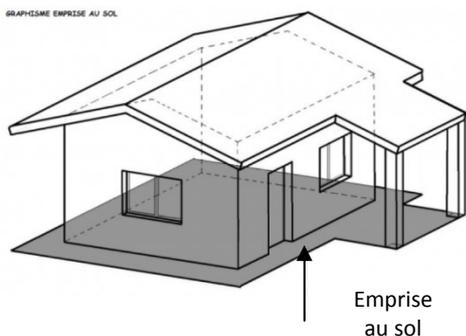
Emplacement réservé (ER) :

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.

Équipement 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.

* Se référer au lexique.

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**.

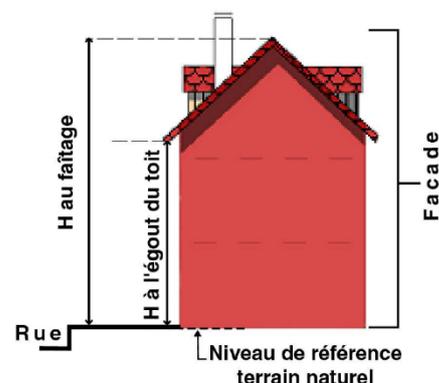
Voir aussi les définitions de la caravane*, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent* et de la résidence mobile*.

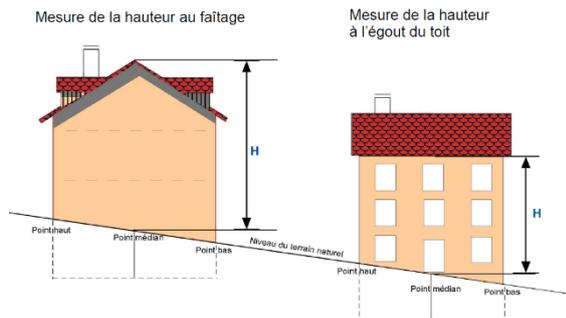
Hauteur :

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 faitage 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.





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'empiètement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

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.

Noüe :

Une noüe 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 $\frac{3}{4}$ 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 îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques*, un ruisseau, un canal, un fossé* le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Unité foncière (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 recommandées

A intégrer

