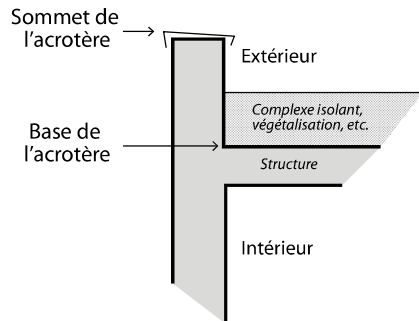


LEXIQUE

A

Acrotère :



L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie. Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut également être plus haut et permet de dissimuler un équipement technique ou de fixer un garde-corps.

Alignement :

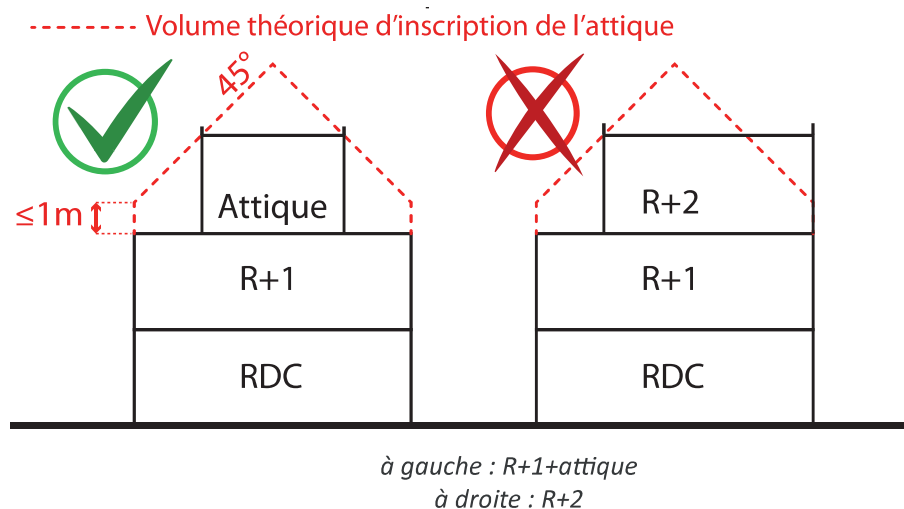
Limite entre le domaine public et les propriétés riveraines

Annexe :

Une annexe est une construction accessoire 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.

Attique (définition spécifique à ce PLUi) :

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de la façade principale, dont le volume global est inclus dans le volume théorique des combles d'une toiture à 45° surélevée par un dératellement d'1m de hauteur. Si le volume global du dernier niveau déborde du volume théorique de référence, alors ce niveau sera considéré comme un étage à part entière.

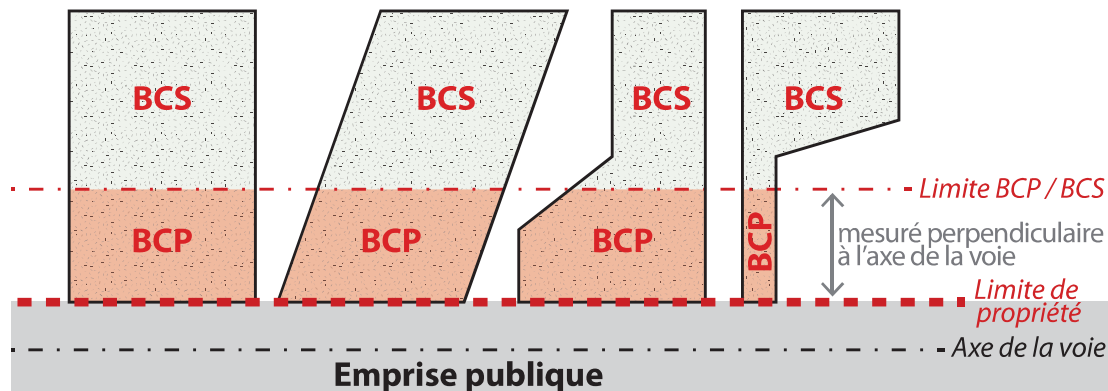


B

Bande de constructibilité :

Quelque soit la forme de la parcelle, la profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée :

- A partir de la limite du terrain sur la voie ou emprise publique (ou privée ouverte à la circulation publique) ;
- Perpendiculairement à l'axe de la voie ou emprise publique (ou privée ouverte à la circulation publique).



Bioclimatique :

Construire bioclimatique veut dire construire en prenant en compte les interactions entre le climat et l'écosystème. Plus simplement, que l'on construit en s'adaptant au mieux au site de la construction. Cette adaptation a deux buts principaux :

- Se protéger des aléas du climat (froid/chaud, vent, pluie etc.) ;
- Profiter des bienfaits du climat (lumière, chaleur ou fraîcheur naturelle selon la saison, brise douce, etc.).

C

Chambres d'hôtes :

L'article L 324-3 du code du tourisme définit les chambres d'hôtes comme des chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. La ou les chambres d'hôtes doivent être situées dans la maison ou l'appartement de l'habitant. La location d'une chambre d'hôte comprend la fourniture groupée d'une nuitée et du petit déjeuner. L'accueil est assuré par l'habitant. Il ne peut pas louer plus de 5 chambres par habitation, ni accueillir plus de 15 personnes en même temps. Chaque chambre d'hôte donne accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC. Elle doit être en conformité avec les réglementations sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture de linge de maison et du petit déjeuner.

Changement de destination :

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme (et détaillées dans les Dispositions Générales du règlement au titre "Destinations et sous-destinations des constructions"). Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination.

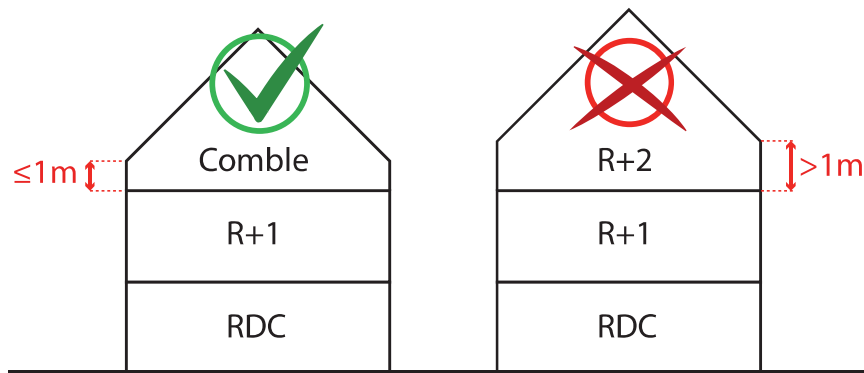
Clôture :

Ce qui sert à enclore un espace, à séparer deux propriétés (propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées). Elle est édiflée en limite séparative de deux propriétés ou à cheval sur cette limite (on parle alors d'une clôture mitoyenne). La clôture peut être néanmoins édiflée en retrait de cette limite, notamment dans le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même propriété : espace habitation - espace activité – espace cultivé.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture ; volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher haut du dernier étage de la construction. On utilise couramment le terme au pluriel, les combles, pour désigner un tel espace, qu'ils soient aménagés ou non.

Sont considérés comme "combles" (aménagés ou non) au sens du présent règlement les espaces sous toiture dont la hauteur du mur de dératellement* n'excède pas 1m. S'il dépasse cette cote, le niveau sera alors considéré comme un étage à part entière.



à gauche : R+1+comble
à droite : R+2

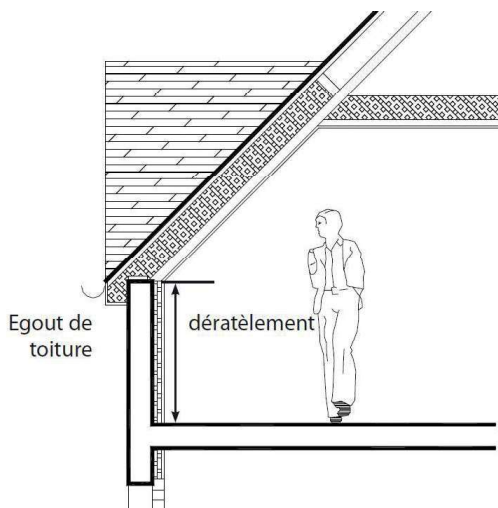
Construction existante :

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 :

Une construction principale se définit, par opposition à une annexe ou à un local accessoire, par la destination principale qui est affectée à une construction ou un ensemble de constructions. *Par exemple, prenons une parcelle accueillant une maison d'habitation de 140m², un local professionnel de 60m² et deux annexes. Dans ce cas, la construction principale est la maison d'habitation.*

D



Le dératellement correspond au mur, dans les **combles** ⓘ, entre le niveau du sol fini et la rupture de pente de la toiture (au niveau de la panne sablière).

Un dératellement de 1m facilite l'aménagement des combles.

E

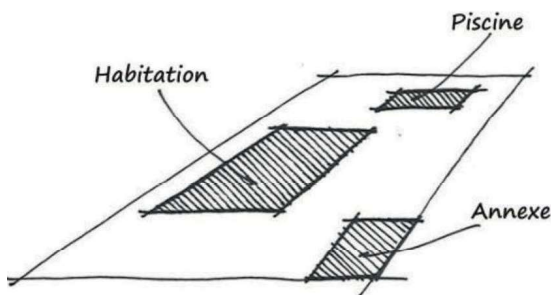
Égout de toiture :

Aussi appelé égout de couverture, il correspond à la limite ou ligne basse d'un pas de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emplacement réservé :

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction et tout aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme répertoriés dans la pièce complémentaire du présent règlement : « *Liste des emplacements réservés* ».

Emprise au sol des constructions :



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Calculée à l'échelle d'une parcelle, il s'agit de la somme de l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions édifiées sur ladite parcelle.

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.

Emprise publique :

Elle correspond au domaine public, regroupent l'ensemble des biens mis à la disposition du public. Le domaine public est réparti entre l'État et les différentes collectivités territoriales et concerne aussi bien des espaces naturels (fleuves, lacs,...) qu'artificiels (routes, rues, voies ferrées, cimetières, terrains militaires,...).

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.

F

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.


G

Gîte et meublé de tourisme :


Les gîtes et meublés de tourisme sont des maisons, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (article D. 324-1 du code du tourisme). Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

H

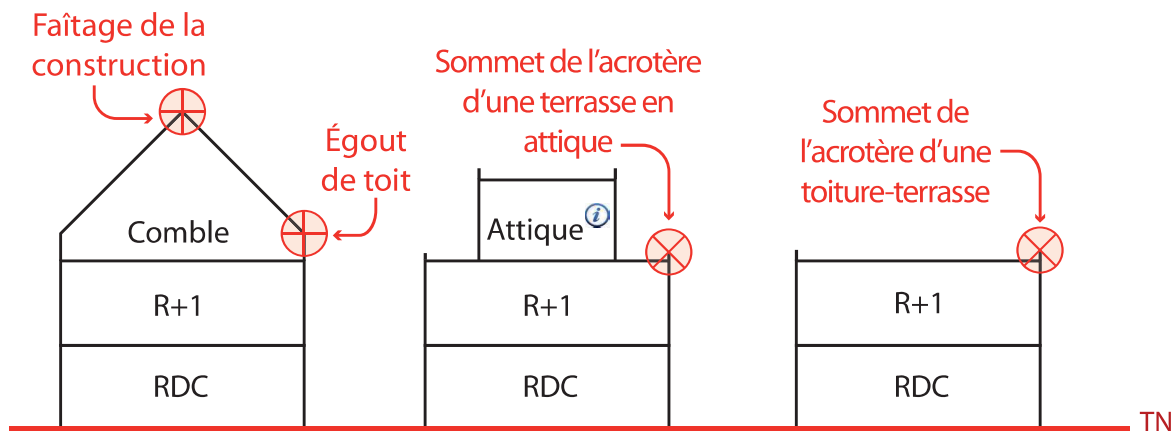
Hauteur (définition spécifique à ce règlement de PLUi) :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique .

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

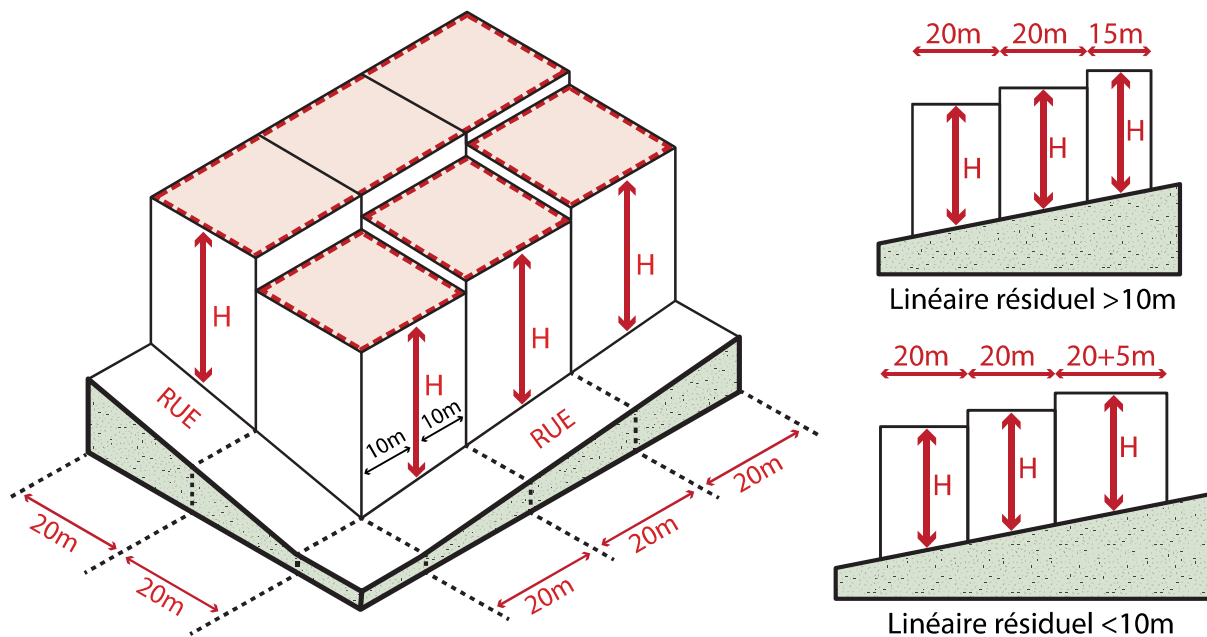
Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité (hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère d'une toiture-terrasse), soit façade par façade (hauteur à l'égout de toit  ou au sommet de l'acrotère d'une terrasse en attique).

Les points de références à considérer pour déterminer la hauteur d'une construction par rapport au **terrain naturel** (TN)



Mesure de la hauteur d'une construction en fonction des modes de couronnement des bâtiments)

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 mètres, la façade est décomposée en tronçons de 20 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 10 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est mesurée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués. (cf schéma ci-après)



L

Lambrequin :

Pièce ou ornement en bois ou en métal fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre, permettant notamment l'occultation d'éléments techniques.

Limite séparative :

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.

Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale ou une extension, soit il en constitue une annexe, dissociée ou non de la construction principale. Dans tous les cas, la surface de plancher du local accessoire ne pourra pas dépasser la surface de plancher du local principal auquel il se rattache.

Lucarne :

Ouvrage édifié sur un toit et comprenant une ou plusieurs ouvertures destinées à éclairer et à aérer

le **comble** . Une lucarne comporte généralement :

- Une façade dans laquelle est placée la fenêtre ;
- Deux côtés appelés *jouées* ;
- Un toit composé d'une petite charpente supportant les éléments de couverture.

Ne sont autorisées dans le présent règlement et dans certaines zones (se reporter au règlement de chaque zone) que les **lucarnes à 2 pans dites "jacobine"** ou les **lucarnes à croupe dites "capucine"**.



Lucarne à 2 pans,
dites jacobine , en bâtière



Lucarne à croupe,
dite capucine

M

Masque solaire :

Un masque solaire est tout ce qui va enlever de la lumière solaire et donc l'apport lumineux et calorifique comme par exemple des arbres, des bâtiments, des reliefs, etc. Quel que soit l'endroit où l'on se trouve, la façade exposée au sud ne peut pas toujours bénéficier de soleil toute la journée. Il existe des masques solaires naturels (arbres, reliefs, etc.) et des masques solaires architecturaux (bâtiments, mobilier urbain, ponts, éléments architecturaux de la maison...)

O

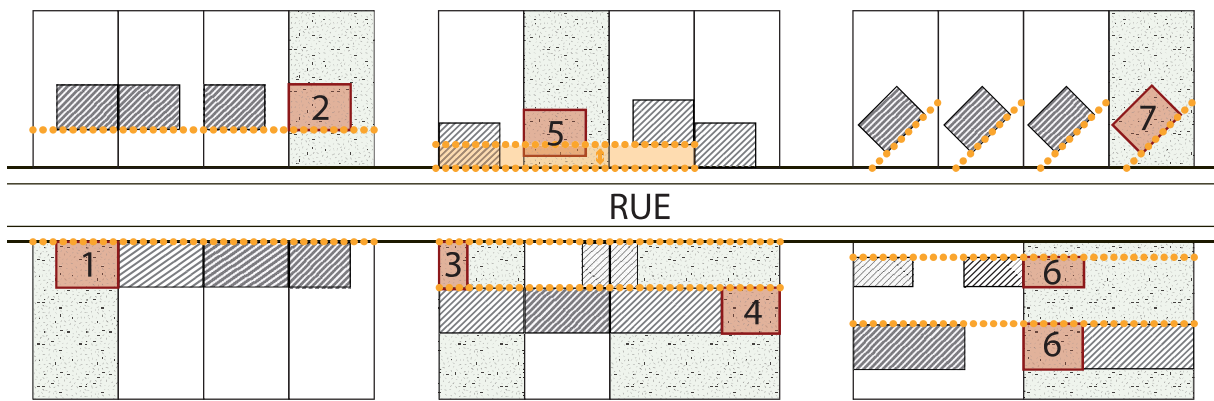
Opération d'aménagement d'ensemble :




Il s'agit de toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération. Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, les Zones d'Aménagement Concerté, les lotissements, les Associations Foncières Urbaines, dans la mesure où ces opérations garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone.

Ordonnancement :

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation en cohérence avec les constructions voisines. La cohérence recherchée vise à garantir la constitution d'un paysage urbain harmonieux, où les nouvelles constructions ne dénotent pas avec les anciennes.

Le croquis ci-après illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide par rapport au bâti existant.



-  Construction existante
-  Construction projetée
-  Ordonnement de fait

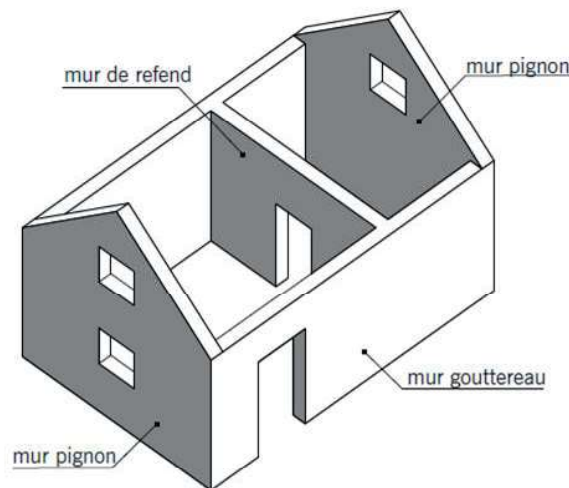
- (1) Alignement stricte sur la rue
- (2) Alignement des constructions en retrait
- (3) Implantation des annexes dans la marge de recul du bâtiment principal
- (4) Alignement des constructions en retrait

- (5) Implantation dans la marge de recul minimale et maximale des constructions voisines
- (6) Implantation des constructions selon deux niveau de retrait par rapport à la rue
- (7) Ordonnement particulier des constructions

P

Pignon :

Un pignon désigne initialement la partie triangulaire d'un mur qui soutient la charpente d'une construction. Aujourd'hui, un pignon désigne le mur latéral d'une construction qui peut dans le cas d'une toiture traditionnelle soutenir la charpente.



Piscine :

Bassin de natation, et ensemble des installations techniques qui l'entourent. Une piscine semi enterrée définit un bassin enterré à moitié dans le sol : ce compromis entre la piscine enterrée et la piscine hors-sol est particulièrement recommandé pour les terrains accidentés ou en pente. Un côté de la piscine peut alors être apparent, tandis que l'autre peut être enterré dans le sol, réduisant ainsi les déblais-remblais. Le PLUi réglemente l'implantation des piscines (tout type : enterrée, semi-enterrée, hors-sol) par rapport aux limites du terrain et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

R

Raccordement :

Réunion de deux bâtiments de styles différents à l'aide de quelque accessoire ou dispositif technique (joint creux, matériau différents, différence de hauteur, etc.) qui sert de transition.

T

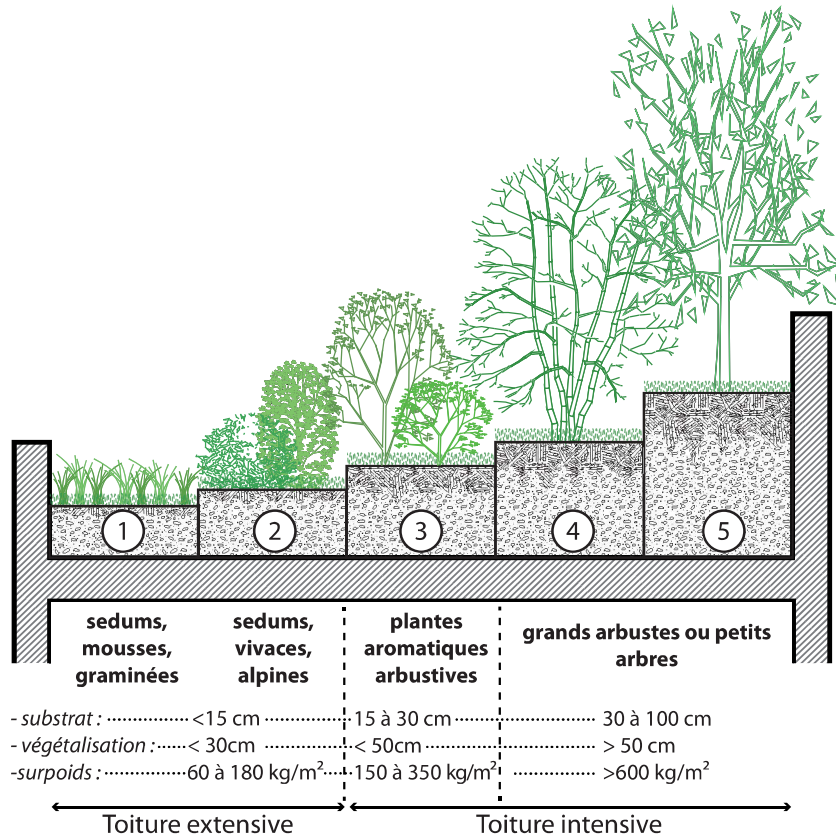
Terrain naturel :

Doit être considéré comme le sol naturel, celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Toiture végétalisée :

Une toiture végétalisée, encore appelée toit végétal, toiture végétale, éco toit ou toit vert est un aménagement de verdure composé de matériaux et de végétaux installés sur le sommet d'un bâtiment. La végétation a vocation à être autonome grâce à une sélection de plantes capables de se développer en écosystème stable.

Dans le cadre du coefficient de biotope, on distingue les toitures extensives des toitures intensives comme illustré sur le schéma ci-après :



U

Unité foncière :

En droit de l'urbanisme, l'unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Selon l'arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005, une unité foncière est : « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ». La notion d'unité foncière se définit par référence à la personne ou à l'indivision qui en est propriétaire. Il peut s'agir tant d'une personne physique que d'une personne morale de droit privé ou de droit public.

V

Véranda :

La véranda est une pièce supplémentaire (donc considérée comme une extension de l'habitation et non comme une annexe) aux parois majoritairement vitrées, utilisée généralement comme pièce de vie ou jardin d'hiver. Prolongement d'une maison existante, l'armature est souvent en bois ou en aluminium, parfois en PVC, en fer forgé ou en acier.




m ÂCONNAIS
tOURNUGEOIS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES




Credit photo : Les Cadrilles de Chardonnay
Document de travail

**DISPOSITIONS COMMUNES À
TOUTES LES ZONES, SAUF** 

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- **Les constructions existantes**  ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées **ayant une destination interdite par le présent règlement**, peuvent faire l'objet d'une unique **extension**  mesurée dans la limite de **20 % de la surface de plancher existante avant travaux, et sans excéder 60m² de surface de plancher supplémentaire**.
- La construction d'annexe et piscine est autorisée seulement si la construction principale dont elles dépendent est située sur la même **unité foncière** .

Par ailleurs, quelque soit la nature des constructions, installations ou aménagements projetés, ils sont soumis aux conditions suivantes :

- Les destinations et affectations des sols admises ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité, et doivent rester compatibles avec la vocation de la zone dont dépend la parcelle ou l'**unité foncière** .
- Les exigences de fonctionnement des constructions ou installations doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements nécessaires aux constructions et installations projetées.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux autorisés ou à l'aménagement des espaces non construits sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

SUR UN TERRAIN SITUÉ LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

LES ANNEXES

Les annexes aux constructions principales doivent s'implanter selon les conditions suivantes :

Si emprise au sol égale ou inférieure à 40m ²	Si emprise au sol supérieure à 40m ²
<ul style="list-style-type: none">• Soit selon les mêmes règles que les constructions principales définit pour chaque zone du PLUi ;• Soit en limite de propriété (à l'alignement sur rue et/ou en limite séparative) si la hauteur (à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère) au droit de la limite n'excède pas 3m par rapport au terrain naturel.	Selon les mêmes règles que les constructions principales définit pour chaque zone du PLUi.

LES PISCINES

L'ensemble des normes métriques ci-après sont établies en prenant en compte les margelles et tous autres aménagements dès lors qu'ils forment un ensemble indissociable du bassin de la piscine (plage, terrasse, local technique, couverture).

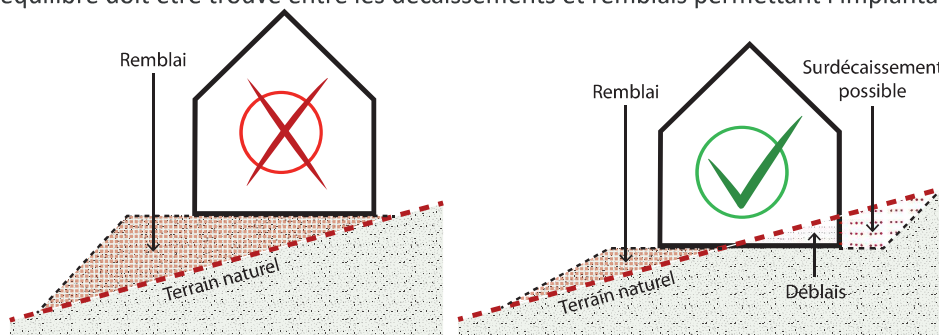
- Les piscines doivent s'implanter selon les conditions cumulatives suivantes :
 - › En retrait minimum de 1,5m par rapport à toute limite extérieure de la parcelle ;
 - › Être incluse dans un rayon de 30m autour de la construction principale ;
 - › Ne pas engendrer d'ouvrages de soutènement supérieur à 1m de hauteur.
- La forme des piscines est libre. Pour limiter l'impact paysager, les liners seront de teinte grise, sable ou vert d'eau.

LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

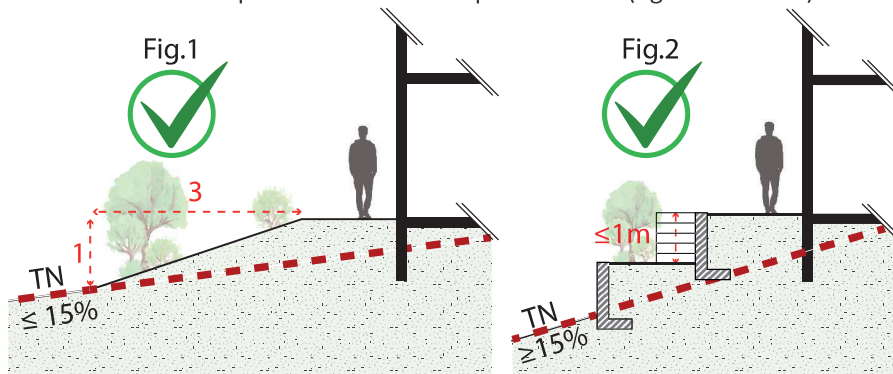
Lorsqu'elle est autorisée par le règlement de chaque zone, l'édification d'une extension dans le prolongement d'une construction existante qui ne respecte pas les règles détaillées est autorisée, sous réserve qu'elle n'aggrave pas la non-conformité de la construction au regard des règles en vigueur.

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS À LA PENTE

- L'adaptation des constructions à la pente et la limitation des déblais et remblais est exigée. Ainsi, un équilibre doit être trouvé entre les décaissements et remblais permettant l'implantation des constructions.



- La construction doit être intégrée au terrain par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle :
 - › Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15%, les talus créés seront de l'ordre de 1m de hauteur pour 3m en plan (fig.1 ci-dessous) ;
 - › Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15%, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 1m de haut et doivent être mis en œuvre en pierre de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de celle de la pierre locale. (fig.2 ci-dessous)



ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR

Dispositions générales

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'un terrain en pente, se reporter à la définition de "Hauteur" dans le lexique pour déterminer le gabarit maximal autorisé.

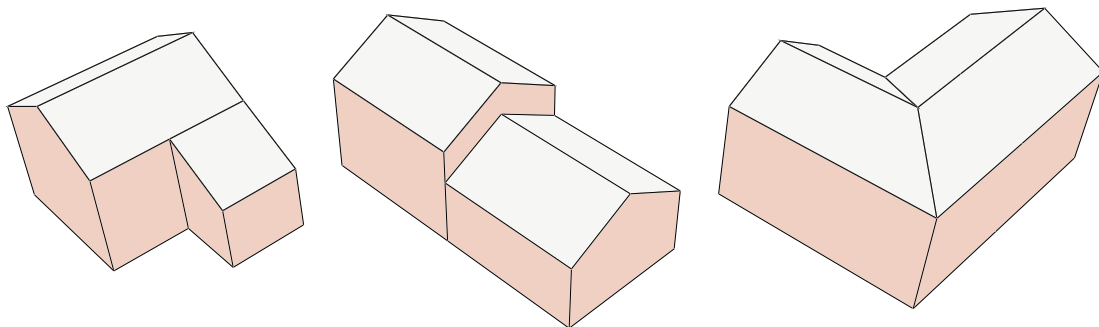
Exceptions

- Des dispositions différentes de celles définies dans les règles spécifiques à chaque zone peuvent être exceptionnellement imposées ou autorisées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
 - › Dans le cas d'une construction neuve (ou d'une transformation par surélévation d'une construction existante) adossée à un bâtiment voisin implanté aussi en limite séparative, il est autorisé de déroger de plus ou moins 2m à la règle fixée pour chaque zone et sous-secteurs afin de garantir la continuité du front bâti.
 - › Dans le cas d'une construction existante avant l'approbation du PLUi dont la hauteur dépasse la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation et les extensions limitées sont autorisés selon la même hauteur sans toutefois dépasser les hauteurs des volumes existants.

ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite (ex : chalet savoyard, mas provençal, longère bressane, etc.).
- Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques ou paraboliques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, ventouses et extracteurs, etc. sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles).
- **Les constructions et annexes supérieures à 20m²** d'emprise au sol doivent être composées de volumes simples, rectangulaires ou carrés, pouvant être accolés. Un rapport d'orthogonalité entre eux est préconisé. *Ce principe est à nuancer en fonction des règles d'implantations prescrites et de la forme de la parcelle d'assise du projet. (implantation en limite, parcelle avec angles ouverts ou fermés, optimisation des apports solaires, etc.)*



Exemples de volumes simples assemblés ou combinés

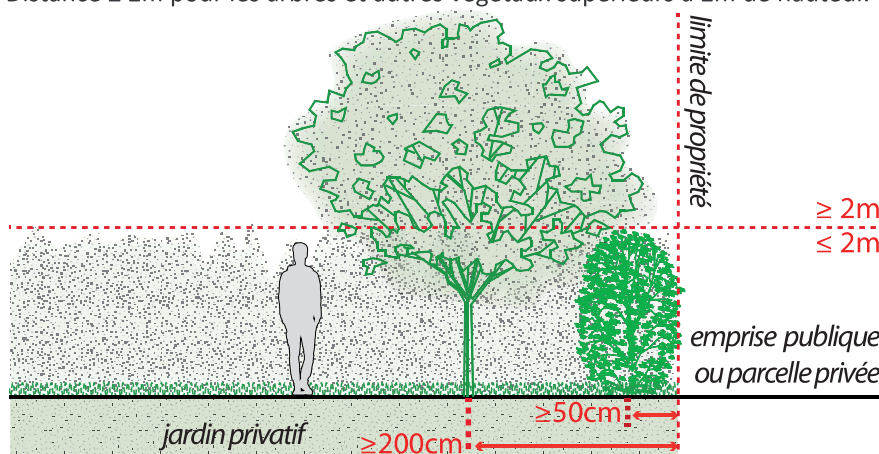
DROIT À L'INNOVATION ARCHITECTURALE

- En application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes des règles de l'article 3 "*Qualité architecturale et paysagère*" spécifiques à chaque zone seront possibles dans le cas d'une "*utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et en cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés*" (les dispositifs, matériaux ou procédés concernés sont visés à l'article R111-23 du Code de l'Urbanisme).
- Par ailleurs, lorsqu'un projet architectural témoigne d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine ou est susceptible de créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que les prescriptions de l'article 3 : "*Qualité architecturale et paysagère*" propre à chaque zone du présent règlement. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, du choix architectural et de l'harmonie du projet avec le caractère général du site (volumétrie générale, échelle,...) et des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère (rythme de façades, percements, palette de couleur et matériaux...).

ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

DISTANCE À RESPECTER LORS DE LA PLANTATION

- Selon le Code Civil (articles 653 à 673), les plantations accompagnant ou constituant la clôture doivent être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes dans le temps et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :
 - › Distance $\geq 50\text{cm}$ pour une haie limitée à 2m de hauteur ;
 - › Distance $\geq 2\text{m}$ pour les arbres et autres végétaux supérieurs à 2m de hauteur.




CHOIX DES ESSENCES DE VÉGÉTAUX

- Le recours aux essences de type conifère (Thuja, Cyprès, etc.) est interdit. Ces essences sont généralement utilisées dans un but de réaliser un écran opaque à la vue. Cet objectif est réalisé de la même manière avec des essences caduques ou marcescentes (qui conservent ses feuilles sous forme desséchées pendant tout l'hiver). L'aspect caduque rend l'écran non opaque pendant les périodes hivernales, permettant un meilleur ensoleillement des espaces libres et des pièces en rez-de-chaussée.
- Les essences allergènes sont interdites ;

- Les végétaux d'agrément seront choisis parmi la liste (non exhaustive) des essences végétales conseillées ci-après (ou analogue) :
 - › Essences des haies champêtres locales :
 - Prunellier
 - Cornus mas
 - Charme
 - Viburnum lantana
 - Noisetier
 - Sorbus torminalis
 - Nerprun purgatif
 - › Essences végétales horticoles et florifères :
 - Cassissier fleur
 - Forsythia
 - Troène divers
 - Cotoneaster divers
 - Viorne diverses
 - Seringat
 - › Plantations d'arbres isolés, en bosquet, massifs, etc. :
 - Peuplier tremble
 - Peuplier blanc
 - Saule blanc
 - Chêne des marais
 - Noyer
 - Chêne sessile
 - Chêne pédonculé
 - Érable champêtre
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Prunus spinosa- Erable champêtre- Carpinus betulus- Viorne obier- Corylus avellana- Argousier- Rhamnus catharticus | <ul style="list-style-type: none">- Cornouiller mâle- Acer campestre- Viorne lantane- Viburnum opulus- Alisier torminal- Hippophae rhamnoides |
|--|--|
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Ribes sanguineum- Forsythia- Ligustrum- Cotoneaster | <ul style="list-style-type: none">- Philadelphus coronarius |
|--|---|
- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Populus tremula- Populus alba- Salix alba- Quercus palustris- Juglans regia- Quercus petraea- Quercus robur- Acer campestre |
|--|

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT


A. VÉHICULES MOTORISÉS

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques .
- Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une extension de construction existante

- Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau "norme de stationnement" ci-après en prenant en compte uniquement le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants tant qu'il n'en résulte pas la création de logement nouveau.

Dans le cas du changement de destination d'une construction existante

- Le nombre de place exigé est celui prévu dans le tableau "norme de stationnement" ci-après en prenant en compte la totalité de surface dont le statut d'occupation a changé.
- Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière .

Si travaux de réhabilitation sur une construction existante

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau "norme de stationnement" ci-après sont applicables.

Norme de stationnement

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du tableau ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Destinations / Sous-destination	Localisation	Normes de stationnement
Logement	Dans les zones UT - UP	Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
	Dans les zones UA - UB (et leurs sous-secteurs)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum 1 place par logement de surface de plancher inférieure à 60m². • Minimum 2 places par logement de surface de plancher supérieure à 61m².
	Dans les zones UC - UD - UE - AU - N - A	Minimum 2 places par logement.
	Pour une opération de logement social	1 place par logement.
Hébergement	-	Nécessité d'une étude portant sur les besoins avec minimum 1 place par tranche de 250m ² de surface de plancher.
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce de gros 	Cf. OAP Commerce À l'intérieur d'un périmètre "commerce de proximité"	Pas d'obligation
	Cf. OAP Commerce En dehors des périmètres de proximité	Minimum 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	À l'intérieur d'un périmètre "commerce de proximité"	Pas d'obligation
	En dehors des périmètres commerce de proximité	Minimum 1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher.
<ul style="list-style-type: none"> • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Cinéma 	-	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité.
Bureaux	Cf. OAP Commerce À l'intérieur d'un périmètre "commerce de proximité"	Pas d'obligation
	UA-UB (hors périmètre "commerce de proximité")	Minimum 1 place par tranche de 80m ² de surface de plancher.
	Autres zones	Minimum 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher.

Destinations / Sous-destination	Localisation	Normes de stationnement
<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	-	Minimum 1 place de stationnement pour les 200 premier m ² de surface de plancher ; puis 1 place par tranche de 100m ² .

- En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :
 - › Une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
 - › Une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.
- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - › Soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200m de la construction à desservir ;
 - › Soit l'acquisition ou la concession de places manquantes dans un parc public ou privé de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet.
- Pour les établissements comportant des locaux consacrés à plusieurs des destinations ci-dessus et sur justification d'une utilisation non simultanée de ceux-ci, le nombre de place de stationnement exigé correspond au besoin le plus important.

B. CYCLES

- Dans toutes les zones urbaines, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation (logement et hébergement) groupant au moins 2 logements et celles à usage d'activité (bureaux et industrie) devront prévoir la réalisation de garages ou d'aires de stationnement sécurisés à destination des vélos, à raison de :
 - › 1,5m² par logement créé
 - › 1,5m² par tranche de 50m² de bureau
 - › 1,5m² par tranche de 100m² d'industrie
- Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet, cette obligation concerne également les changements de destinations et les projets de réhabilitation entraînant la création de deux logements ou plus.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. LES ACCÈS


- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'activités (artisanales, commerciales, ou industrielle) ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être assurée.
- Sauf impossibilité technique démontrée, les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation

Dispositions communes à toutes les zones

des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique (ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques). Des solutions autres restent néanmoins possibles en fonction de la situation géographique du projet ou de la faible intensité du trafic constaté sur la voie d'accès à celui-ci, comme la mise en place de portails automatisés par exemple.

B. LES VOIRIES

- L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :
 - › être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
 - › assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
 - › permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères ;
- En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet nécessitant la création d'au moins six places de stationnement pour les véhicules automobiles devra prévoir une voie d'accès d'une emprise de 5 m de largeur minimum.
- Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, les voies en impasse sont interdites. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, y compris de service, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour.
- Les plans de masse des **opérations d'aménagement d'ensemble**  **générant 10 logements ou plus** devront comporter au moins un cheminement destiné aux modes actifs (marche, vélo) pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.
- Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

A. LE RÉSEAU D'EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

B. LE RÉSEAU D'EAUX USÉES

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement,...

C. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront être rejetées sur le domaine public qu'en dernier recours.
- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (en particulier dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire).
- Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.
- Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toitures projetées au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.
- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPR excluant l'infiltration,...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut, sur justification (étude), vers la canalisation publique ad hoc, selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
- Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.
- Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.
- Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

D. L'ÉCLAIRAGE DES VOIES

- L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).
- Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter.

E. LES RÉSEAUX SECS

- Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.
- Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir :
 - › soit son intégration dans un bâtiment lorsque cela est possible ;
 - › soit son intégration paysagère (haie, écran végétal) pour limiter la visibilité de cet élément technique.

F. LES DÉCHETS

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

G. LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

D'une manière générale, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés.

Dispositifs photovoltaïques et thermiques solaire sur ou autour d'une construction existante ou neuve

L'installation de capteurs solaires ou thermiques, pourra être autorisée :

- › au sol : leur positionnement en fond de parcelle, non visible depuis le domaine public sera privilégié sauf contraintes techniques ou paysagères ou contexte local imposant ou permettant une pose autre ;
- › en toiture : Les panneaux s'implanteront selon la même pente que celle du toit ;
- › en façade : l'intégration des panneaux doit être pensée comme un élément constitutif de son architecture (auvent, garde corps, verrière...) en particulier dans le cas d'une construction ou extension contemporaine ;
- › de plus, en toitures ou façades : les panneaux doivent être assemblés en frises horizontales et positionnés au plus proche de la gouttière ou du faîtage, ou bien en bandeaux verticaux disposés en bordure latérale de toiture ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures...). Dans tous les cas, un morcellement excessif de la couverture photovoltaïque est pros crit.



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE **

Il est rappelé que les règles spécifiques à chaque zone se cumulent avec les **Dispositions générales** et les **Dispositions communes à toutes les zones**

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITION

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Tableau synthétique des interdictions/autorisations

Le tableau ci-après donne pour chaque secteur et sous-secteurs les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Le paragraphe suivant (A.2) donne les conditions suivant lesquelles les autorisations peuvent être délivrées pour les destinations et sous-destinations admises sous conditions.



Cf. **Dispositions générales**

"Définition des destinations et sous- destinations des constructions"

V Autorisée	(-) Autorisée sous conditions	X Interdite
--------------------	--------------------------------------	--------------------


Zone UT		
Destinations	Sous-Destinations	
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	(1)
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
Équipement collectif et services publics	Cinéma	V
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	V
	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

(1) "Artisanat et commerce de détail"

Les projets relevant de la sous-destination "Artisanat et Commerce de détail" doivent être compatibles avec les orientations définies dans l'  .

Les seuils de surface de vente suivants s'appliquent :

Localisation du projet (Cf. OAP Commerce)	Régime applicable
Au sein d'un périmètre "Commerce de proximité"	V
En dehors de tout périmètre	Surface de vente = 100m² maximum

X Pour rappel, lorsqu'une destination ou sous-destination est interdite, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions prévues dans les  du présent règlement

USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS ET AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Sont interdits :

- Les constructions engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les constructions de toutes natures dans les cours intérieures assurant l'éclairage des locaux dès lors que les dimensions de la cour sont inférieures à 5 m x 5 m. Pour les cours plus vastes, les éventuelles constructions additionnelles ne pourront diminuer la surface de la cour en dessous de 5 m x 5 m ;
- Les carrières ;
- Les camping ;
- ICPE soumise à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.



SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il s'agit de définir la position des bâtiments sur la rue. Il convient donc de s'adapter à la situation particulière de chaque construction dans un esprit de continuité avec l'environnement immédiat, de préserver la densité des fronts bâtis sur rue le long des axes principaux.

Ces règles concernent les extensions de bâtiments existants ou les constructions neuves.

- Lorsqu'il existe un **ordonnancement** , il détermine l'implantation des nouvelles constructions
- Sinon, les constructions ou installations doivent être édifiées à l'**alignement**  de l'**emprise publique**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit de définir la position des bâtiments par rapport aux propriétés privées voisines. Il convient donc également de s'adapter à la situation particulière de chaque construction dans un esprit de continuité avec l'environnement immédiat, de préserver la densité des fronts bâtis sur rue sur toute la largeur des parcelles.

Ces règles concernent les extensions de bâtiments existants ou les constructions neuves.

Les constructions implantées le long de la rue, qu'elles soient situées à l'alignement sur la voie publique ou en retrait, peuvent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative à l'autre, dans toutes les hypothèses.

- Soit au moins sur une limite séparative, lorsque les parcelles voisines ne sont pas bâties d'une limite séparative à l'autre.
- Soit entre les limites séparatives lorsque les parcelles voisines connaissent le même type d'implantation.

Sous réserve de ne pas contrevenir à la préservation des espaces libres (jardins ou cours), **les constructions situées à l'arrière d'un bâtiment sur rue** peuvent s'implanter :

- Soit le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3,5 m au droit de la limite ou s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur (hors annexe).
- Soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 2 m.



D'autres implantations sont possibles lorsque le projet concerne au moins un côté d'îlot, la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots.

L'implantation des bâtiments publics, les ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions neuves, les extensions et les constructions anciennes existantes devront être regroupées de manière à préserver les espaces libres. Cette règle vaut pour les extensions de bâtiments existants et les constructions neuves.

ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR



- Il s'agit de définir la **hauteur**  et la volumétrie des constructions. Il convient donc de s'adapter à la situation particulière de chaque construction dans un esprit de continuité, particulièrement dans les fronts bâtis sur rue.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments publics et les ouvrages et installations liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La hauteur absolue est fixée à 11 mètres à l'**égout de toiture**  pour les constructions isolées. Pour les constructions qui ne sont pas isolées, les hauteurs s'approcheront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.
- Une hauteur différente pourra être autorisée pour les projets de recomposition urbaine d'ensemble portant sur un ou plusieurs îlots redéfinissant la répartition entre espace public et espace privé, sans excéder cependant 11 mètres à l'égout.
- Les bâtiments annexes ou les extensions adossés à des murs de clôture auront, au droit de ceux-ci, une hauteur inférieure à celle des murs
- Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les teintes autorisés des enduits de façades, volets, éléments de serrurerie, menuiseries, et autres éléments de modénature, sont détaillées dans un nuancier, situé en **Annexes** du présent règlement.

BÂTIMENT D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Les bâtiments d'intérêt patrimonial sont repérés au "Plan de repérage patrimonial de la zone " situé dans les  du présent règlement.

- Toute démolition, enlèvement, altération, surélévation de ces immeubles ou parties d'immeubles sont interdits, sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture originelle du bâtiment et d'une mise en valeur de l'édifice, conformément au présent règlement.
- D'une manière générale, le plus grand soin sera apporté à la conservation et à la mise en valeur des éléments architectoniques singuliers.
- Seule une analyse fine et détaillée des éléments encore en place (détails de moulurations, qualité des matériaux et traitement, etc.) permettront de pouvoir restituer les éléments manquants, tels que meneaux et traverses, encadrements, corniches, débords, etc. Toute restitution non fondée sur des éléments matériels existants ou des dispositions attestées est interdite.

Toitures des bâtiments d'intérêt patrimonial

- Toute modification des volumes existants est interdite, sinon pour retrouver des dispositions d'origine disparues et attestées. Toute adjonction de lucarne, chiens assis, ouvertures non intégrées, etc. est interdite sauf pour des lucarnes anciennes à 2 ou 3 pentes attestées et à restituer. Les châssis de toit doivent recevoir un recoupement vertical médian divisant l'élément vitré en deux. Ils sont parfaitement encastrés dans le plan de la toiture et placés dans le bas du versant, axés avec les ouvertures de la façade et sont situés dans le tiers inférieur du versant de la toiture. Les fenêtres de toit respectant ces dispositions sont autorisées à concurrence d'une ouverture par rampant, de dimension maximum de 80 x100 cm et de ne pas être visibles du domaine public.
- L'insertion au sein du volume de la couverture de terrasses accessibles (communément appelées « tropéziennes ») est interdite, y compris lorsque la rive de couverture est conservée.
- Les couvertures sont de dimensions, de modules, de teinte et de nuances proches de celle des matériaux traditionnels et locaux.
- Les rives latérales en débord sont interdites.
- Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une corniche. Les débords de couverture type forjet à chevrons débordants habillés ou coffrés sont interdits. Les débords de couverture éventuels seront supportés par des chevrons de section importante (12 cm x 14 cm environ), avec une volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique. Leur profondeur est fonction de la situation de l'immeuble mais pas inférieure à 25 cm.
- Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture sont regroupés en un seul volume maçonné et enduit, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas plusieurs volumes peuvent être envisagés. Les abergements sont de faibles dimensions. Les couronnements de ces volumes sont de faibles dimensions. Les éléments particuliers et originaux : éventuels faitages, festons, épis, décors de toiture sont conservés et restaurés.
- Les antennes, y compris paraboliques, sont invisibles de la voie publique ou incorporées au volume des combles.
- L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les couvertures. Ils peuvent être disposés au sol sur la parcelle.

Façades des bâtiments d'intérêt patrimonial

- A l'occasion de travaux concernant les façades, tous les réseaux privés (eaux usées, télécommunications, électricité, etc.) à l'exception des eaux pluviales, seront dissimulés.
- Les boîtes aux lettres sont encastrées dans les maçonneries ou dans une porte.
- Les coffrets d'énergie sont encastrés dans les maçonneries, derrière un volet en bois, ajouré si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.
- Les éclairages extérieurs sont de petite taille, sans bras de levier, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.
- Les ventouses éventuelles des chaudières ne peuvent pas être situées sur les façades principales. Les climatiseurs en façade ou en toiture sont interdits.

> Matériaux

- Les façades en maçonnerie de moellons tout venant, de brique ou autres sont enduites à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre assisés soigneusement montés.
- Les enduits anciens dont l'état le permet sont conservés. Les enduits sont dressés de manière rectiligne autour des encadrements, en recouvrement des harpages d'encadrements.
- Des échantillons des enduits, peintures et badigeons sont soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France ou à son représentant.
- Les décors peints anciens doivent être restitués.

> Baies

- Il peut être exigé de dégager des baies anciennes bouchées ou de compléter des vestiges présentant des lacunes pour restituer leur lisibilité.
- La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes est autorisée sous réserve de participer à l'ordonnancement architectural de la façade ; elles doivent reprendre les dispositions des baies existantes, en dimensions, alignements, proportions et matériaux d'encadrement.
- Les baies anciennes ne peuvent pas être supprimées ou occultées, sauf si elles portent atteinte à l'ordonnancement de la façade par leur style, leur dimension, leur proportion ou leur disposition.
- La création d'oriels, bow-windows, loggias est interdite sauf pour celles préexistantes et attestées.
- Tout entresollement ou faux-plafond qui viendrait dans l'emprise des baies sera arrêté au moins à 80 cm en retrait du nu intérieur du mur.
- Les volets roulants sont interdits.



> Menuiseries

- Les menuiseries anciennes (vantaux, volets, châssis, portes de grange, devantures de magasin, etc.) sont maintenues et restaurées dans tous leurs détails si leur état le permet. Les éléments de quincaillerie portant atteinte au style de la menuiserie sont remplacés. Les menuiseries sont soit réalisées à l'identique pour les menuiseries présentant un intérêt patrimonial ou situées dans la continuité de menuiseries conservées; soit inspirées des formes anciennes ; soit à plusieurs carreaux par vantail du modèle le plus simple. La proportion des carreaux se rapporte à la tradition. Les petits bois clipsés sont interdits.
- Les portes ont un dessin sobre, qu'il s'agisse de portes « de granges » ou de portes d'entrée.

> Ferronneries et divers

- Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.
- Les structures, dessins et dimensions des ferronneries nouvelles doivent être accordées à l'architecture de l'édifice. Les ferronneries sont peintes dans un ton soutenu et neutre à l'exception du noir pur. Les portails, portillons et grilles de clôtures respectent les mêmes principes.
- Les façades commerciales éventuellement créées sont en devanture, ou en feuillure sans affecter la structure de l'édifice ; elles ne dépassent pas la hauteur du rez-de-chaussée. Leur dessin et leur modénature sont en harmonie avec le bâtiment. Dans le cas de commerce sur plusieurs bâtiments, il est pratiqué autant de devantures différentes que de bâtiments.
- Les bannes ne sont autorisées que pour les façades commerciales ou artisanales et de services uniquement pour le niveau de rez-de-chaussée et elles doivent être situées sous le linteau de l'ouverture et sont de la largeur de la vitrine, de couleur unie et les boîtiers de commandes sont situés à l'intérieur.
- Les dispositifs techniques d'éclairage ou de climatisation sont situés à l'intérieur.
- La tonalité des enseignes est discrète. Doivent être privilégiées les lettres peintes ou les lettres découpées avec éclairage intégré. La hauteur du lettrage n'excède pas 40 cm. Les caissons lumineux sont interdits. Les rideaux métalliques doivent être à maille ajourée et sont placés à l'intérieur des baies. Les enseignes drapeau sont placées dans l'alignement de l'enseigne bandeau au niveau du rez-de-chaussée commercial. Leur aspect est soigné par un dessin étudié d'une taille en harmonie avec la façade, qui ne peut pas excéder 0,50 m².

AUTRES CONSTRUCTIONS

Les "autres constructions" sont repérés au "Plan de repérage patrimonial de la zone  " situé dans les  du présent règlement.

- Les interventions sur les autres immeubles existants doivent viser à les intégrer dans leur environnement architectural, urbain et paysager ; notamment sera pris en compte le caractère de l'environnement dans lequel ils se situent, ainsi que les dispositions particulières existantes dans le voisinage immédiat, dans la recherche d'une continuité urbaine et paysagère.
- Il est recommandé, dans ce secteur, de conserver les édifices existants et de les réaménager plutôt que de les démolir et de les reconstruire. Les prescriptions à respecter doivent s'approcher de celles qui régissent les bâtiments d'intérêt patrimonial.
- Dans ce secteur, les constructions à édifier doivent s'inspirer des bâtiments existants, quant à leurs compositions, volumes et détails architectoniques. En particulier, chaque construction nouvelle doit être établie dans la recherche d'une continuité typologique avec les constructions contiguës, d'une harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant. L'entrée principale des constructions doit se trouver au niveau du sol lorsqu'elle est située sur le domaine public.

Toitures des autres constructions

- Les toitures sont en pente, de forme générale simple : à 2 pentes ou à 4 pentes (à l'exclusion des constructions de plain-pied).
- Les pentes des couvertures sont semblables à celles des bâtiments existants soit : d'environ 30 à 35% pour les bâtiments principaux et environ 80 % lorsque les bâtiments de l'environnement immédiat comportent ces mêmes pentes.
- Les lucarnes, chiens assis, etc., sont interdits.
- Les couvertures des annexes peuvent être à simple pente ou à 2 pentes d'au moins 30 %.
- L'insertion, au sein du volume de la couverture de terrasses accessibles (communément appelées « tropéziennes »), est interdite, y compris lorsque la rive de couverture est conservée.
- Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des volumes d'accompagnement constituant des extensions mesurées des volumes principaux.
- Les couvertures sont de teinte et de nuances proches de celles des matériaux traditionnels.
- Les débords de couverture habillés ou coffrés sont interdits.
- Les rives latérales en débord sont interdites.
- Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture sont regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes. Les abergements* sont de faibles dimensions. Les couronnements de ces volumes sont de faibles dimensions.
- Les antennes, y compris paraboliques, sont invisibles de la voie publique et de préférence incorporées au volume des combles.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 40 % de la surface de couverture du côté où ils sont et à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et depuis les bâtiments protégés au titre des monuments historiques. Les panneaux solaires saillants hors du plan de la couverture sont interdits.

Façades des autres constructions

- On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.
- Des échantillons des enduits, peintures et badigeons sont soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France ou à son représentant à sa demande.

> Composition et matériaux

- Les façades visibles depuis la voie publique sont "lisses" : les balcons, oriels, bow-windows, loggias, marquises, vérandas, etc., sont interdits ;
- Les façades non visibles depuis le domaine public sont principalement "lisses" mais peuvent comporter des balcons, oriels, loggias, marquises ou vérandas, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

- Sur la voie publique, les percements sont de dimensions et de proportions proches de celles des percements existants, régulièrement ordonnancés. Sur les espaces arrières ou latéraux, les mêmes principes sont adoptés, mais les ouvertures plus vastes peuvent être plus nombreuses. Les baies de commerces obéissent aux principes des devantures (cf. supra). Pour les bâtiments publics, l'une des façades peut être plus largement vitrée.
- Sont interdits :
 - les matériaux destinés à être enduits laissés apparents ;
 - les imitations de matériaux naturels ;
- Les enduits sont dressés de manière rectiligne autour des encadrements, en recouvrement des harpages d'encadrements. Les angles sont dressés sans incorporation de baguette.

> Baies

- Tout entresollement ou faux-plafond qui viendrait dans l'emprise des baies sera arrêté au moins à 80 cm en retrait du nu intérieur du mur.
- Les volets roulants sont interdits.

> Menuiseries

- Les menuiseries peuvent être à plusieurs carreaux par vantail et s'inspirent des modèles anciens dans leurs dimensions et dessins.
- Les portes ont un dessin sobre, qu'il s'agisse de portes de garages ou de portes d'entrée. Dans le cas de portes à enroulement ou à bascule, leur caisson technique ne doit pas être visible.
- Les dispositifs de manœuvre des portes de garage doivent être invisibles du domaine public (à l'exception des poignées et des dispositifs signalant l'ouverture).

> Ferronneries et divers

- Les ferronneries anciennes de qualité sont maintenues et restaurées.
- Les structures, dessins et dimensions des ferronneries nouvelles doivent être accordées à l'architecture de l'édifice. Les ferronneries sont peintes dans un ton soutenu et neutre à l'exception du noir pur. Les portails, portillons et grilles de clôtures respectent les mêmes principes.
- Les façades commerciales éventuellement créées sont en devanture, ou en feuillure sans affecter la structure de l'édifice ; elles ne dépassent pas la hauteur du rez-de-chaussée. Leur dessin et leur modénature sont en harmonie avec le bâtiment. Dans le cas de commerce sur plusieurs bâtiments, il sera pratiqué autant de devantures différentes que de bâtiments.
- Les bannes seront de la largeur de la vitrine, de couleur unie et les boîtiers de commandes sont situés à l'intérieur.
- Les dispositifs techniques d'éclairage ou de climatisation sont situés à l'intérieur. La tonalité des enseignes est discrète. On privilégiera les lettres peintes ou les lettres découpées avec éclairage intégré. La hauteur du lettrage ne devra pas excéder 40 cm. Les caissons lumineux sont interdits. Les rideaux métalliques sont placés à l'intérieur des baies. Les enseignes-drapeaux seront placées sous les appuis des baies du 1er étage. Leur aspect est soigné par un dessin étudié d'une taille en harmonie avec la façade, qui ne peut pas excéder 0,50 m².
- Les boîtes aux lettres sont encastrées dans les maçonneries ou les portes.
- Les coffrets d'énergie sont encastrés dans les maçonneries, derrière un volet en bois, ajouré si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.
- A moins d'être éloignés de plus de 2 mètres des façades, les panneaux d'affichage ou de signalisation sont posés en applique sur les maçonneries et respectent les dispositions applicables aux menuiseries.
- Les éclairages extérieurs sont limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.
- Les ventouses éventuelles des chaudières ne peuvent pas être situées sur les façades principales. Les climatiseurs en façade ou en toiture sont interdits.

D. CLÔTURE



- Lorsque l'implantation des nouvelles constructions se situe en retrait des voies ou emprises publiques, **un mur de clôture doit être construit** à l'alignement pour préserver la continuité du bâti depuis la rue. La préservation des murs traditionnels de clôture ou de soutènement est particulièrement recherchée.
- La conception des clôtures est simple et en harmonie avec l'environnement. Les clôtures créées ont une hauteur comparable à celle de l'environnement immédiat.
- La démolition d'un mur traditionnel existant non ruiné est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.
- Les enduits ont une finition grattée ou fin brossée, dans la teinte ocre beige des enduits locaux traditionnels (couleurs pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). Les murs existants sont conservés et restaurés selon les prescriptions édictées ci-avant.
- Les clôtures et murs de soutènement existants non traditionnels dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement doivent être, à l'occasion de travaux sur les bâtiments, retraités afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.
- Les piliers en boisseau sont interdits. Un soin particulier est apporté aux piliers restaurés ou créés. Ils reprennent une forme traditionnelle et doivent avoir des proportions équilibrées.
- Dans le cadre d'une création, la clôture sur rue doit être constituée par :
 - un mur d'une épaisseur similaire à celle des clôtures de l'environnement immédiat.
 - ou un muret d'une épaisseur similaire à celle des clôtures de l'environnement immédiat, surmonté d'une grille respectant les dispositions des ferronneries ci-avant.
- Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée par :
 - un mur d'une épaisseur similaire à celle des clôtures de l'environnement immédiat.
 - ou un muret d'une épaisseur similaire à celle des clôtures de l'environnement immédiat, surmonté d'une grille respectant les dispositions des ferronneries ci-avant.
 - ou un grillage noir, éventuellement avec soubassement de 60cm de hauteur.

ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Éléments généraux

- Les mouvements de sol susceptibles d'être en rupture avec le relief environnant sont interdits sauf s'ils sont mis en scène par des murs de soutènement dont le dessin devra faire l'objet d'un projet.
- La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 0,8m par rapport au terrain naturel ; ils devront rester exceptionnels.
- Les plantations sylvicoles et d'arbres de haute tige sauf sujets isolés et fruitiers sont interdites et à l'exception des alignements urbains ou des arbres insérés dans les jardins d'intérêt patrimonial, dans le cadre de leur conservation et entretien.
- Les plantations de hautes tiges sont à proscrire en écran des bâtiments d'intérêt patrimonial, sauf alignement existant à compléter.
- Les hauteurs et les densités de plantations devront être maîtrisées pour être en cohérence avec l'entité paysagère dans laquelle elle s'insère.

Parcs et jardins d'intérêt patrimonial

Les parcs et jardins d'intérêt patrimoniaux sont repérés au "Plan de repérage patrimonial de la zone " situé dans les  du présent règlement. Ils devront être entretenus et conservés suivant leur dessin d'origine s'il est connu ou selon leur état à la date d'approbation du plan.

Espaces privés

- Les végétaux utilisés devront être en cohérence avec l'échelle de la cour et du bâtiment (ou du mur s'ils sont plantés à proximité) afin d'éviter le recours aux élagages draconiens et les ruptures d'échelle. Dans les cours de petites dimensions, les végétaux de petites dimensions seront utilisés exclusivement (moins de 5 mètres adultes).
- Pour les espaces libres ménageant des vues sur des bâtiments d'intérêt patrimonial ou sur les alentours, la densité des plantations devra être suffisamment diffuse pour ne pas obstruer ces vues, ou tout au moins pour ménager des fenêtres conséquentes.
- Pour les espaces privés ouverts sur la rue, les revêtements exclusivement minéraux sont proscrits, et ce même s'ils ont un usage de stationnement. Ces espaces devront donc être complétés par des parties engazonnées ou plantées.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Cf. 

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. 