

# Commune de Septeuil

## Révision du Plan Local d'Urbanisme



## 5. RÈGLEMENT

*Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 février 2022*



# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

1. Champs d'application du PLU
2. Division du territoire en zones et contenu du document graphique
3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. Organisation et contenu du présent règlement
5. Utilisation du présent règlement

## I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
2. Rappel de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales

## II. LEXIQUE

## III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1. Protections paysagères patrimoniales et environnementales
2. Aspect extérieur des constructions
3. Règles spécifiques transversales
4. Conditions de desserte des terrains et des réseaux
5. Stationnement
6. Performance énergétique et environnementale

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONE UA : secteur centre-bourg
- ZONE UH : secteur résidentiel
- ZONE UP : secteur d'habitat paysager
- ZONE UE : secteur d'équipements
- ZONE UJ : secteur d'activités

## V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- ZONE AUj : zone à urbaniser en secteur d'activités
- ZONE AUh : zone à urbaniser en quartier résidentiel

## VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- ZONE N : secteur naturel

## VII. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- ZONE A : secteur agricole

## VIII. ANNEXES

## INTRODUCTION

### 1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Septeuil. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

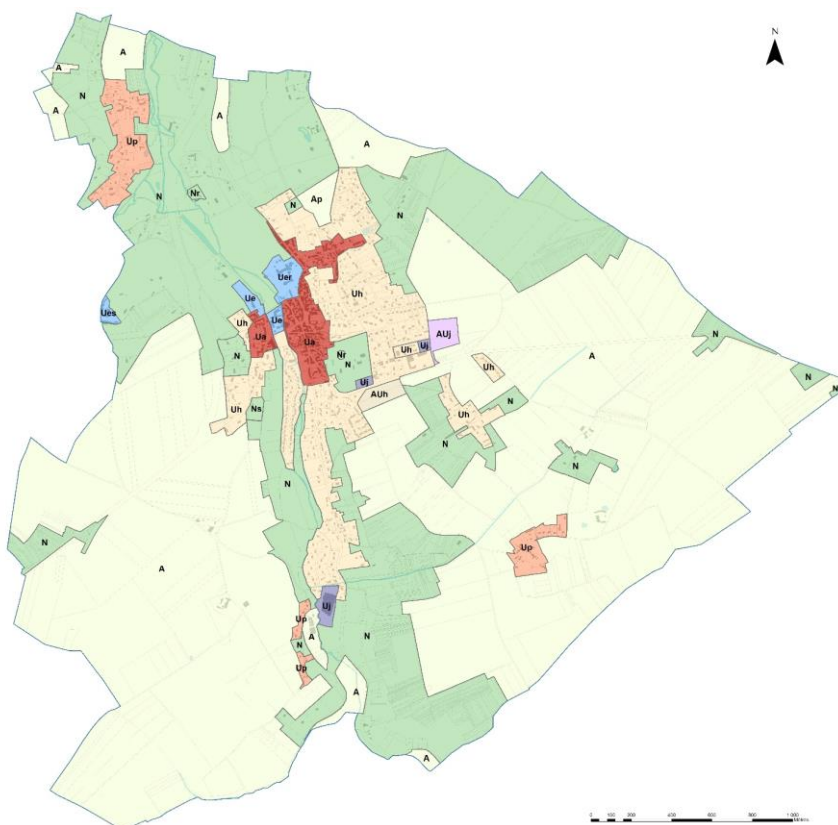
### 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la protection de la trame verte et bleue



## INTRODUCTION

### 3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

### 4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

**Le présent règlement est organisé en 6 parties :**

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : lexique
- **Partie 3** : dispositions communes
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 5** : dispositions applicables aux zones à urbaniser
- **Partie 6** : dispositions applicables aux zones naturelles
- **Partie 7** : dispositions applicables aux zones agricoles
- **Partie 8** : Annexes

## INTRODUCTION

### 5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

#### Identification des dispositions du règlement graphique :

**ETAPE 1 :** Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *Emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

**ETAPE 2 :** Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

**ETAPE 3 :** Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.  
Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

#### Application des dispositions du règlement

##### Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5, et 6 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.

## I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 1 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
  - aux périmètres de travaux publics,
  - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - à la réalisation de réseaux,
  - aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R\*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

# I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

### ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le cas présent, le PLU autorise la reconstruction à *emprise au sol* identique, et sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des règles du PLU dans les conditions ci-dessus, et dans le respect du plan de prévention des risques naturels.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

### CLOTURES

En application de la délibération du Conseil municipal du 1er septembre 2007, l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

### CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

### DEROGATION AUX REGLES DU PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

### DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

# I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

### EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en *Emplacement réservé* ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en *Emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'*Emplacement réservé* d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

### PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

Les projets faisant l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pourront être exonérés, en tout ou partie, de certaines taxes et participations, selon les conditions spécifiques de la convention de PUP applicable.

### PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 1er septembre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

### PREVENTION DU RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant en annexe des servitudes, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

### PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'*extension* d'une habitation.

# I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

*« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.*

*Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.*

*L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.*

*Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.*

*Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.*

*Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »*

# I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

### SITES ARCHÉOLOGIQUES

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Septeuil figure sur le plan en annexe. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du Préfet de région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

### VOIES BRUYANTES

La commune de Septeuil est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des *bâtiments* dans les secteurs affectés par le bruit (RD 983). Cet arrêté du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de *bâtiments* et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les *voies* et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.

### SITES ET SOLS POLLUÉS

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués complété par la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués qui met à jour des outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007.



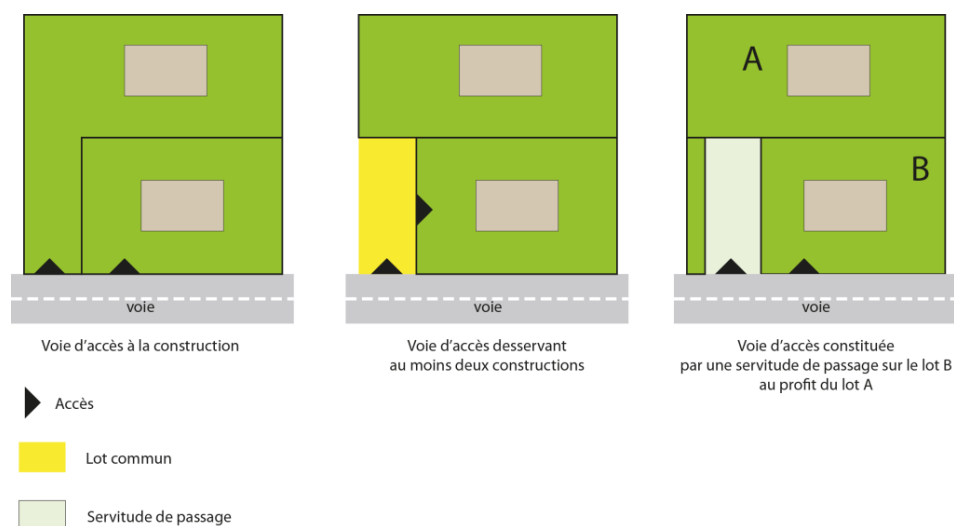
## **II. LEXIQUE**

### LEXIQUE

#### Accès et voie

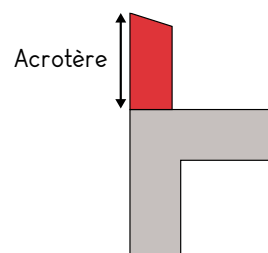
L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



#### Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.

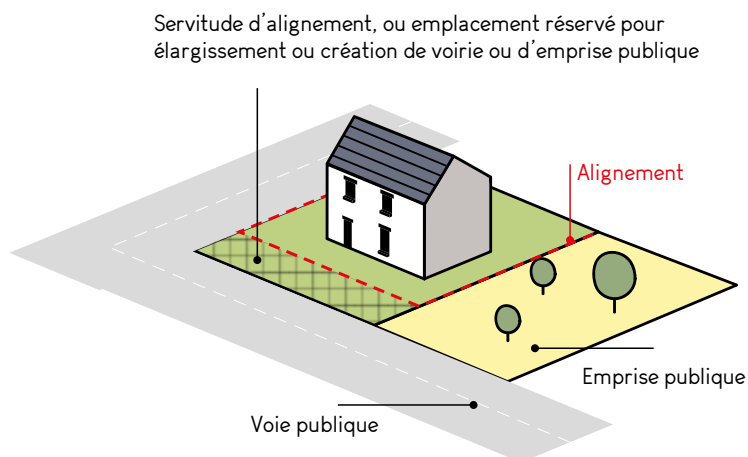


#### Affouillement

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

#### Alignement

L'*alignement* est la limite entre la *voie* publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *Emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une *voie* publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.



### LEXIQUE

#### Annexe

Voir « Construction annexe »

#### Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une hauteur supérieure à 2 mètres lors de la plantation et présenter une capacité de développement supérieure à 3 mètres à maturité.



Lors de la plantation

#### Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

#### Bâtiment

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale.

#### Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

#### Construction

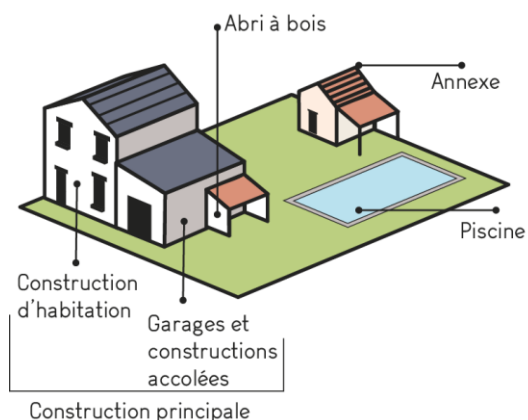
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

### LEXIQUE

#### Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une *Construction principale* ;



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

#### 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*.

Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

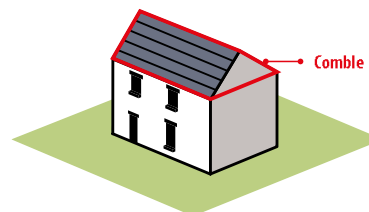
La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal : il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur inférieure à 1,80m).

### LEXIQUE

#### Comble

Le *comble* est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture à pente d'un *bâtiment*. Le mur du *comble* est également dénommé pied-droit.



#### Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, <i>occupant</i> à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</li> <li>– Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</li> <li>– Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13).</li> <li>– Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</li> </ul>
<b>Hébergement</b>	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.  Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».  Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).

## II. LEXIQUE

Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les 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.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)</li> <li>– Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.</li> </ul>
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et 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 (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)  Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction

## II. LEXIQUE

constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
<b>Entrepôt</b>	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<b>Bureau</b>	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.</li> <li>– Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</li> <li>– Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</li> </ul>
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</li> <li>– Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.</li> </ul>

## II. LEXIQUE

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes.</li> <li>– Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).</li> </ul>
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...)</li> <li>- Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).</li> </ul>
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	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.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

### LEXIQUE

#### Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

#### Emplacement réservé

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

#### Emprise au sol

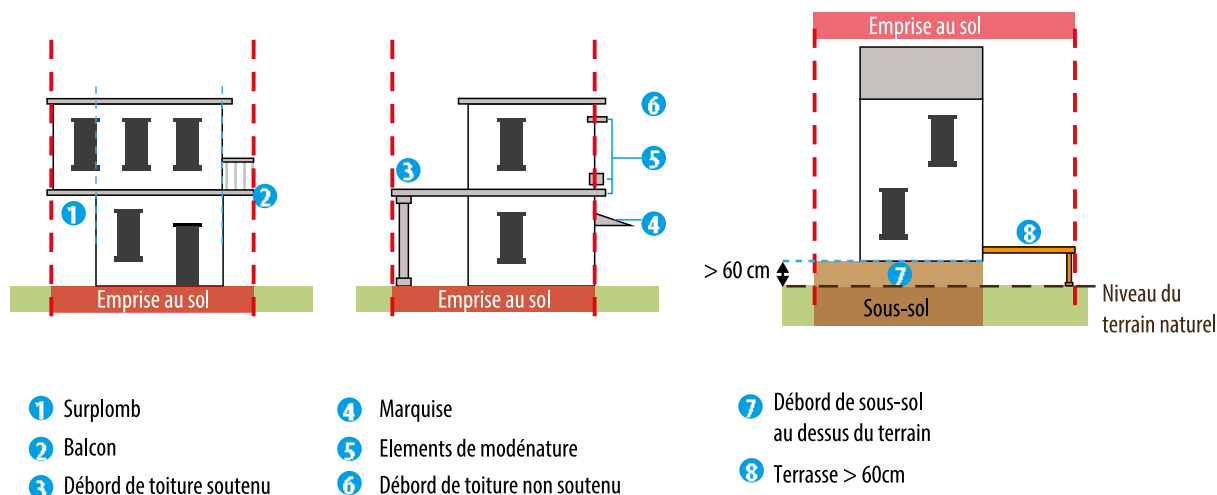
L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des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

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*. Pour le cas des *piscines*, voir chapitre dispositions communes.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU. L'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière*.



#### Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

### LEXIQUE

#### Espace vert de pleine terre

Un *espace vert de pleine terre* est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1,40 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, *accès* piétons imperméables ou de plus d'1,40 mètre de large, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

#### Espace perméable

Un *espace perméable* est un espace qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

#### Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

#### 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*.

#### Exhaussement

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'Homme.

#### 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. On distingue la *façade* principale (*façade* sur rue), la *façade* arrière et les *façades* latérales le plus souvent appelées *pignon*.

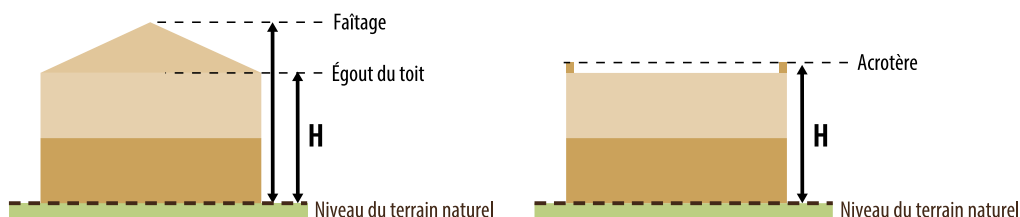
Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

#### Faîtage

Le *faîtage* correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

### LEXIQUE

#### Hauteur des constructions



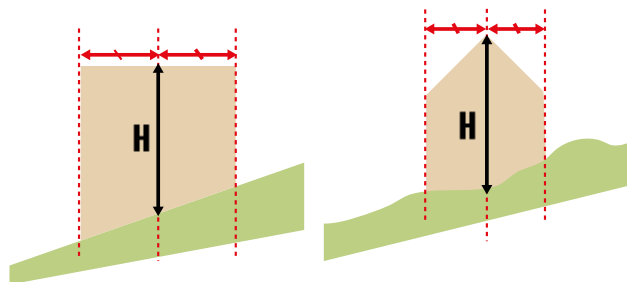
La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point 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 (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation 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.

#### Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la *façade* ou du *pignon*.

Si la longueur de *façade* excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée au milieu de chaque tranche.



#### Cas d'unités foncières existantes avant travaux (dans la zone UA) situées en contrebas de l'espace public

Dans le cas d'unités foncières existantes avant travaux (dans la zone UA) situées en contrebas de l'espace public, la hauteur des constructions s'apprécie depuis la limite du trottoir ou de l'espace public, déterminée à la médiane de l'unité foncière en limite d'espace public, jusqu'au point le plus haut des constructions.

### LEXIQUE

#### Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE):

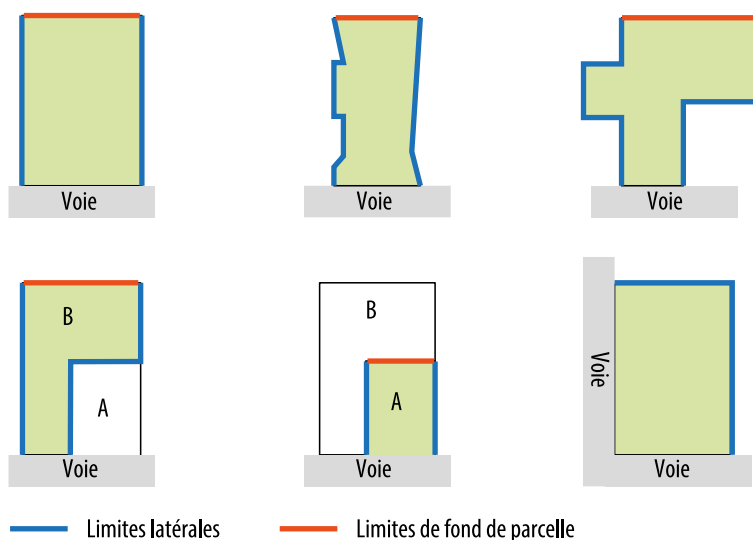
Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

#### Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

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.

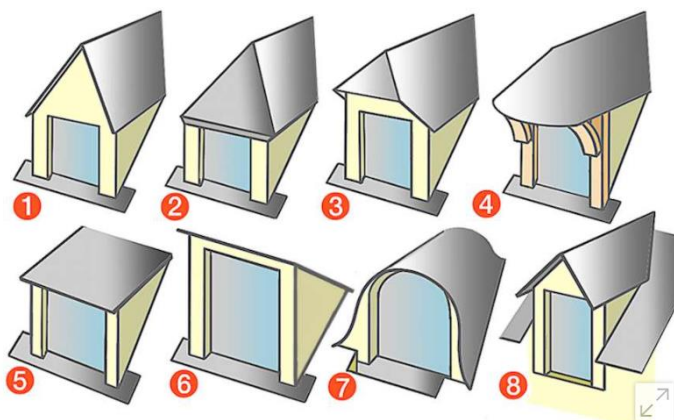
En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies* et emprises publiques.

Les *limites séparatives* peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



#### Lucarne

Une *lucarne* est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La *lucarne* est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « *joues* » ou « *jouées* ») et d'une *couverture* généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La *lucarne* est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

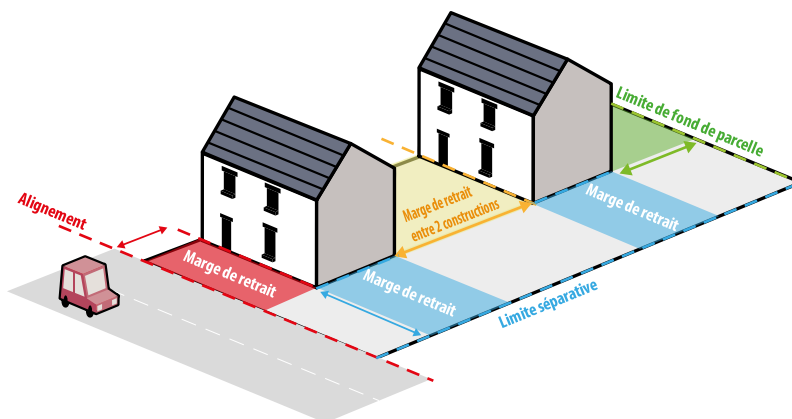
### LEXIQUE

#### Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les *voies* ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la *marge de retrait* de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La *marge de retrait* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



#### Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade avec ouverture* est une *façade aveugle*.

#### Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,
- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,

### LEXIQUE

- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

#### Ouverture de toit

*Ouverture* à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la *couverture* (fenêtre de type Vélux).

#### Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

#### Parement

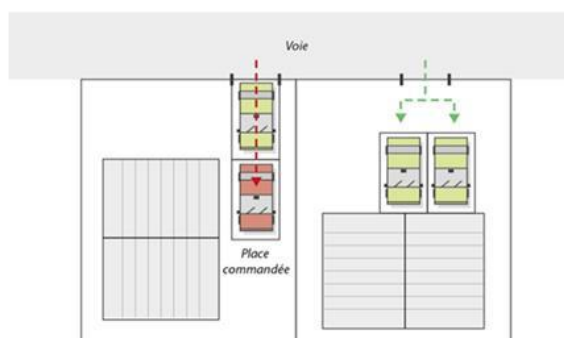
Le *parement* correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

#### Piscine

Une *piscine* est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La *piscine* concerne également la catégorie jacuzzi. Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

#### Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



#### Pignon et mur *pignon*

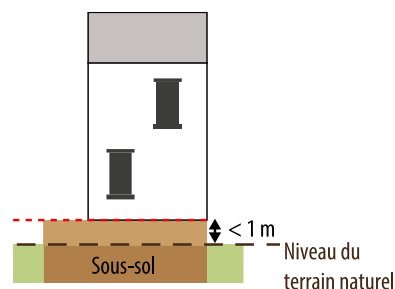
Le *pignon* est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur *pignon* est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de *façade* principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

## II. LEXIQUE

### LEXIQUE

#### Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du *sous-sol* n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



#### Surélévation

La *surélévation* est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

#### Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La *surface de plancher* de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- 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

Voir « *unité foncière* »

#### Unité foncière

Une *unité foncière* est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une *voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



### **III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES**

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

##### PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION

L'arrêté préfectoral du 02 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, pris en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, vaut PPRN depuis la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Le secteur à risque d'inondation figure en annexe au titre des servitudes d'utilité publique. Elle distingue deux zones soumises à des prescriptions particulières : les zones A et B.

##### **Dispositions et prescriptions applicables en zone A :**

Article 3 de l'arrêté du 02 novembre 1992 :

« À l'intérieur de la zone A, aucun travaux soumis à permis de construire, à autorisation valant permis de construire ou à déclaration préalable ne pourront être autorisés, exceptions faites en principe :

- Des constructions d'intérêt public, à l'exclusion des constructions à usage de logements, les hôpitaux, les écoles et les locaux administratifs ;
- Des constructions de bâtiments liés à l'exploitation de la voie d'eau, à l'exploitation et l'implantation de conduites de transport d'énergie ;
- Des constructions nécessaires pour la mise en conformité d'installations classées existantes ;
- Des travaux concernant les constructions existantes n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol ;
- De reconstructions après un sinistre n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol par rapport à la construction initiale. »

Article 4 de l'arrêté du 02 novembre 1992 :

« La délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation valant permis de construire ou d'une déclaration préalable en zone A, dans les seuls cas définis à l'article 3 ne pourra avoir lieu qu'après examen des études géologique et hydraulique demandées par le service chargé de la police des eaux pour déterminer avec précision la nature du terrain.

Sauf si la nature ne permet pas la construction en zone inondable et sous réserve de l'observation des autres règles d'urbanisme, le permis de construire sera accordé et comportera la prescription de respecter les principes suivants de travaux de protection contre les inondations :

a/ - les accès routiers existants ou à créer qui ne sont pas indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes devront être modifiés ou projetés, autant que faire se peut au niveau du terrain naturel, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;

b/ - les éventuelles surélévations, nécessaires à la satisfaction du paragraphe a ci-dessus, devront être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux, afin d'éviter tout risque de dommages dû à l'action dynamique de l'eau (pilotis, buses...) ;

c/ - les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs devront être établis à l'intérieur d'un cuvelage étanche ;

d/ - dans l'hypothèse de constructions en sous-sol (caves, parkings, etc...) une note devra justifier les dispositions prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique ;

e/ - l'implantation et l'orientation du bâtiment devront perturber le moins possible l'écoulement des eaux. »

##### **Dispositions et prescriptions applicables en zone B :**

Article 5 de l'arrêté du 02 novembre 1992 :

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

« La délivrance d'un permis de construire ou d'un permis de lotir en zone B ne pourra avoir lieu qu'après examen d'une étude géologique demandée par le service chargé de la police des eaux pour déterminer avec précision la nature du terrain.

Sauf si la nature ne permet pas la construction en zone inondable et sous réserve de l'observation des autres règles d'urbanisme, le permis de construire sera accordé et comportera la prescription de respecter les principes suivants de travaux de protection contre les inondations :

a/ - les accès routiers existants ou à créer qui ne sont pas indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes devront être modifiés ou projetés, autant que faire se peut au niveau du terrain naturel, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;

b/ - les éventuelles surélévations, nécessaires à la satisfaction du paragraphe a ci-dessus, devront être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux, afin d'éviter tout risque de dommages dû à l'action dynamique de l'eau (pilotis, buses...) ;

c/ - le service chargé de la police des eaux pourra demander la réalisation d'une étude hydraulique pour l'examen du respect des règles des paragraphes a et b ci-dessus. »

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges.

De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 5 mètres à compter des berges des cours d'eaux.

#### ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des *arbres* isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'*alignements*.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les *accès* aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'*arbres* sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

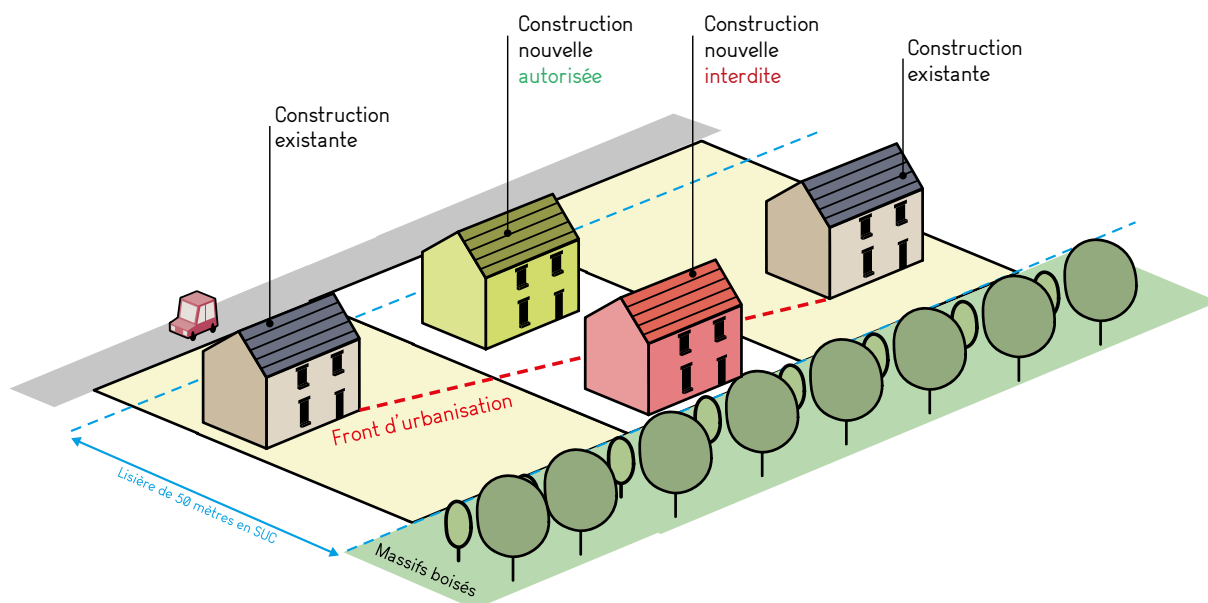
### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

##### PROTECTION DES LISIERES DE BOIS ET FORETS

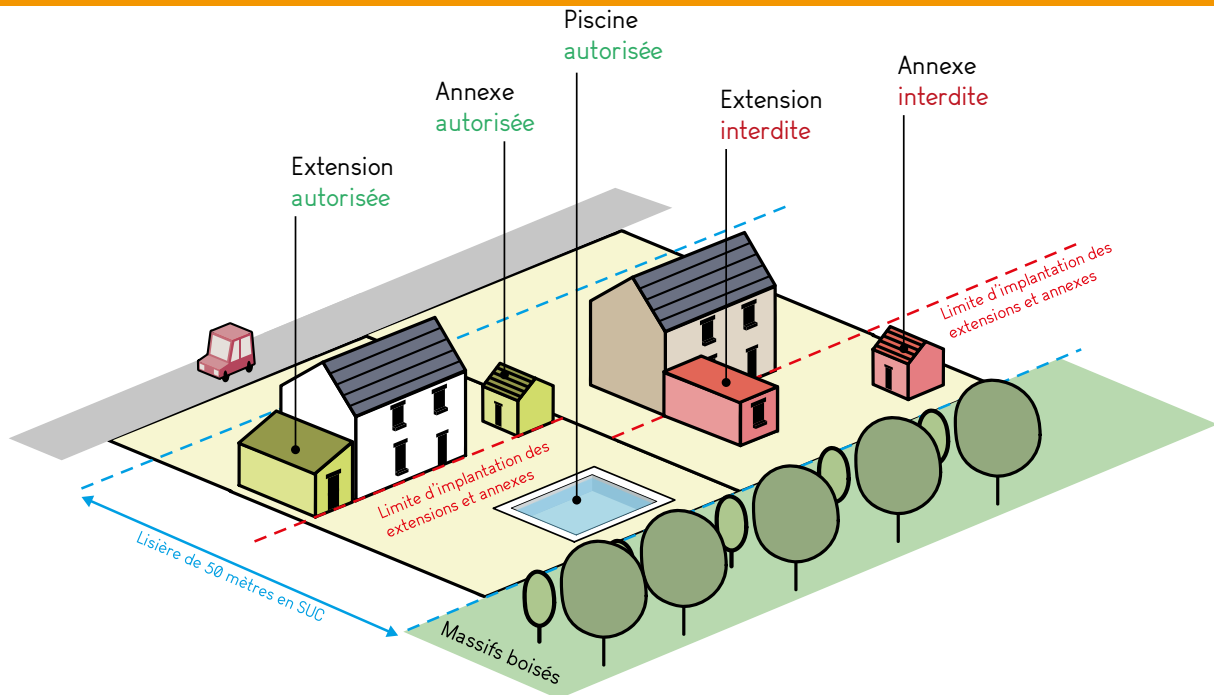
Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

- **En dehors des sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique à l'exception :
  - des *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une *emprise au sol* inférieure à 60 m<sup>2</sup> au total par *unité foncière*, et implantées à une distance inférieure à 10 m de la *construction existante*.
  - des constructions annexes comportant des fondations légères, et implantées à une distance inférieure à 10 m de la *construction existante*.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, sont autorisés uniquement :
  - les constructions, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif (cf. schéma ci-contre) et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant.



- les *extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - *emprise au sol* inférieure à 80 m<sup>2</sup> au total par *unité foncière* ;
  - *extension* qui ne soit pas implantée en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
- les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - comporter des fondations légères ;
  - ne pas être implantées en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
- les *piscines* non couvertes de 50 m<sup>2</sup> maximum (margelles comprises).

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES



- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements,
- les aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics,

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

##### ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les *piscines* non couvertes de 50 m<sup>2</sup> maximum (margelles comprises),
- les *constructions annexes* comportant des fondations légères.

##### ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les *alignements* d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les *alignements* d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues).

Les *accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

##### CORRIDORS ECOLOGIQUES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tous aménagements ou constructions susceptibles de porter atteinte au corridor écologique et à leur fonctionnement sont interdits, hormis les infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif.

##### ZONES HUMIDES A PRESERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Est également annexée au présent dossier de PLU une cartographie des « enveloppes d'alertes de zones potentiellement humides ». Sur cette carte, réalisée par le DRIEE, sont reportées des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide (enveloppe de classe 3), qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Par ailleurs, dans les zones humides avérées (par une étude de caractérisation) (cf. carte des zones humides en annexe) il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les *clôtures* pleines sont interdites,
- de réaliser quelque *affouillement* ou *exhaussement* de sol.

#### MARES ET PLANS D'EAU À PRÉSERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les mares et les plans d'eaux doivent être préservés. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai, *comblement* et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 5 mètres autour des points d'eau.

#### DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur le « patrimoine de centre bourg » concerne la zone UA.

##### Patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite
- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades*, les *couvertures*, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou *extension* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de *clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- Pour les éléments de patrimoine bâti en pierres ou en briques, les travaux d'isolation privilégieront une isolation par l'intérieur.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

##### Elément remarquable protégé

Leur démolition est interdite et leur restauration doit respecter les techniques et matériaux d'origine.

##### Mur remarquable protégé

Les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

#### DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX SENTES A PROTEGER (L151-38 DU CODE DE L'URBANISME)

Le document graphique repère des sentes à protéger au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces sentes doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation des déplacements piétons/cycles. Leur continuité doit être assurée.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux *pans* de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en *parements* extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Les constructions à usage d'habitation devront avoir une côte de rez-de-chaussée supérieure au terrain fini sans être supérieure à 0,2 mètre.

**En zone UA**, les constructions devront respecter également les principes de l'OAP patrimoniale centre-village dans un rapport de compatibilité.

**En zones UJ et UE**, les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à l'exception des dispositions sur les *clôtures*.

#### LES FAÇADES

Toute nouvelle construction à destination de logement doit présenter des *façades* verticales en élévation en rez-de-chaussée (les constructions de type troglodyte ou « maisons en A » sont notamment interdites). Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, *couvertures*, etc.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits : enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable, ...).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

Les travaux sur *façade* doivent permettre d'intégrer les dispositifs et les installations techniques, sans pose d'éléments extérieurs rapportés, incompatibles avec le caractère de l'édifice. Les modénatures des *façades* à l'*alignement* ne doivent pas faire obstacle à l'accroche de dispositifs d'éclairage public.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, pourront être interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Dans les zones UA et UP, les constructions principales devront être constituées de matériaux, teintes et dispositifs traditionnelles caractéristiques du Mantois : enduits traditionnels à la chaux de teinte similaire à celle des sables locaux. Les menuiseries en bois de teinte neutres moyennes ou claires sont à privilégier (gris chauds, bleu gris, vert gris...) volets battants ou persiennes en tableau. Les dispositifs non traditionnels tels que volets roulants sont possibles si le caisson ou le coffret d'enroulement n'est pas visible de l'extérieur.

#### LES PERCEMENTS

---

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la *façade* sont interdits.

#### LES DEVANTURES COMMERCIALES

---

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la *façade* et doivent être adaptés à l'architecture de la construction. La hauteur des aménagements des *façades* commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'un local commercial se développe sur plusieurs constructions contiguës, la devanture ou vitrine doit respecter la composition existante de la *façade* de chaque bâtiment (superposition des *ouvertures* selon un axe d'*alignement*, interdiction de créer une devanture uniforme sur plusieurs bâtiments contiguës).

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

Les enseignes doivent être parfaitement intégrées et respecter les obligations du Code de l'environnement et ne constituer aucune gêne pour la circulation.

#### LES TOITURES

---

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 *pans* dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, les toitures terrasses ainsi que les toitures à un seul *pan* dont la pente est inférieure à 45°, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture de la *Construction principale* et qu'elles n'excèdent pas 4,5 mètres à l'*acrotère*.

Les toitures terrasses sur la surface totale de la toiture sont autorisées à condition que la construction n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur maximale de la construction soit inférieure ou égale à 3 mètres à l'*acrotère*.

Les constructions annexes et les vérandas pourront comporter 1 ou 2 *pans*.

Les toitures à pentes des constructions principales sont constituées de tuiles de teinte nuancée ou d'ardoises.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les toitures des constructions annexes à l'exception des serres doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises ou zinc.

Les toitures des vérandas doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, ardoises, zinc ou verrière.

Les *panneaux solaires* sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement. Ils devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (sauf impossibilité technique). Dans les zones N et UP concernées par le site inscrit de la vallée de la Haute Vaucouleurs, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique, et implantées soit en partie basse soit sur les extensions ou bâtiments annexes, sur un même rang de tuiles.

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et *voies publiques*.

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*).

Le *faîtage des lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture.

Dans les zones UA et UP, les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans les 2/3 inférieure de la toiture.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un *comble* (*lucarnes*, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des *façades*, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

Dans les zones UA et UP, les constructions principales devront être constitués de matériaux, teintes et dispositifs traditionnelles caractéristiques du Mantois : couvertures à deux pentes en petites tuiles plates bruns-rouge nuancé. Les dispositifs non traditionnels tels que les toitures terrasses et panneaux solaires seront à éviter en centre bourg historique.

#### LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en *façade* depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la *façade*.

#### LES CLOTURES

##### Dispositions applicables aux *clôtures* à l'*alignement*

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, bardage acier, *panneaux* de bois, les lames PVC et les éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

Dans le cas de *clôtures* maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Dans le cas de *clôtures végétales*, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement des voies*, dans la composition de la *façade*.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec la *Construction principale*.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les *clôtures* de type « fils barbelés », sont interdites, sauf exception en zones A et N.

Les *clôtures* de type « tesson de bouteille », ou autre dispositif *coupant* et contendant sont interdites.

La hauteur de toutes *clôtures* est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et 2 mètres pour tout autre type de *clôture* autorisée (portails et piliers compris).

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

#### **En zone UA**

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à *claire-voie* de type grille ou barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein maçonné en pierre, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche.
- les *clôtures* devront également respecter les principes de l'OAP centre-bourg

#### **En zones UH et AUH**

- soit d'une haie vive (*clôture végétale*) ;
- soit d'une grille ou d'un barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à *claire-voie* de type grille ou barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un sous-bassement d'une hauteur maximale de 0,30 m, surmonté d'un dispositif à *claire-voie* de type grille ou barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein maçonné.

#### **En zone UP**

- soit d'une haie vive (*clôture végétale*) ;
- soit d'une grille ou d'un barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface ajouré, doublé d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à *claire-voie* de type grille ou barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un sous-bassement d'une hauteur maximale de 0,30 m, surmonté d'un dispositif à *claire-voie* de type grille ou barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive.

#### **En zone UP concernées par le site inscrit de la vallée de la Haute Vaucoeurs**

Les *clôtures* ne doivent pas être maçonnées, de hauteur limitée, ajourées (50 % minimum) à lames de bois ou barreaudages métalliques verticaux, de teinte neutre et végétalisées (haies libres d'essences locales).

#### **En zones UE, UJ et AUJ :**

- soit d'une haie vive (*clôture végétale*) ;

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- soit d'une grille ou d'un barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;
- soit d'un sous-bassement d'une hauteur maximale de 0,30 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un mur plein maçonné.

#### **En zones A et N :**

##### **Uniquement pour les constructions à destination de logements :**

- soit d'une haie vive (*clôture végétale*) ;
- soit d'une grille ou d'un barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un sous-bassement d'une hauteur maximale de 0,30 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage horizontal ou vertical ajouré sur un minimum de 50% de la surface, doublé ou non d'une haie vive.

##### **Pour tout autre type de destination :**

- Les *clôtures* doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de *clôtures* pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune (passages d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum).
- Les *clôtures* peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage. Les fils barbelés sont tolérés uniquement pour les *clôtures* liées à des activités d'élevage.

##### **Pour toutes les destinations, en zone N concernées par le site inscrit de la vallée de la Haute Vaucoleurs**

Les clôtures ne doivent pas être maçonnées, de hauteur limitée, ajourées (50 % minimum) à lames de bois ou barreaudages métalliques verticaux, de teinte neutre et végétalisées (haies libres d'essences locales).

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Dispositions applicables aux *clôtures en limites séparatives*

Sont interdites :

- Les *clôtures* de type plaques de béton préfabriquées et plaques de bardage métallique.
- Les *clôtures* de type « fils barbelés », sauf exception en zones A et N.
- Les *clôtures* de type « tesson de bouteille », ou autre dispositif coupant et contendant.

La hauteur des *clôtures* est limitée à 2 mètres.

Dans le cas de *clôtures* végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les *clôtures en limites séparatives* doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

##### **Dans les zones A et N :**

Les *clôtures* doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de *clôtures* pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune

Les *clôtures* peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage. Les fils barbelés sont tolérés uniquement pour les *clôtures* liées à des activités d'élevage agricole.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 3 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

##### OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

En toutes zones, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension* des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

En toutes zones sont interdit :

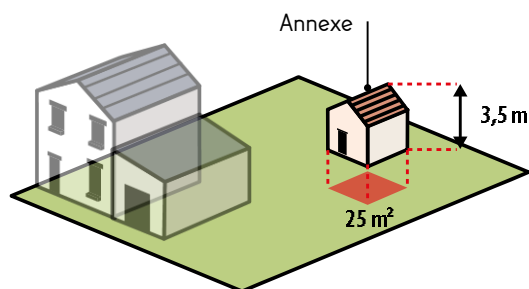
- Les *sous-sols* dans les secteurs inondables et dans les secteurs exposés au risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort),
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

##### CONSTRUCTIONS ANNEXES

En toutes zones :

Les *constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives* ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

L'*emprise au sol* cumulée des constructions annexes ne doit pas excéder 25 m<sup>2</sup> par *unité foncière* et la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.



##### PISCINES/SPA/JACUZZI

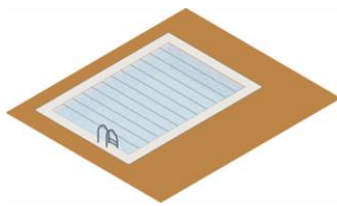
Les *piscines* non pourvues de dispositif de *couverture* ne sont pas constitutives d'*emprise au sol* pour l'application du présent règlement. En revanche, les *piscines* et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'*espace vert de pleine terre*.

Une *piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la *couverture* est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

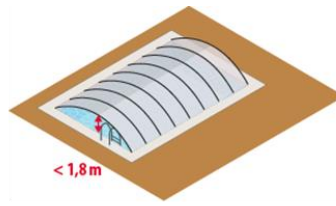
Aussi, une *piscine* couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de *couverture* est supérieure ou égale à 1,80 mètre.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

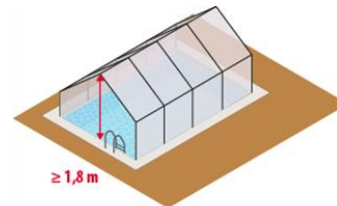
#### 3 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

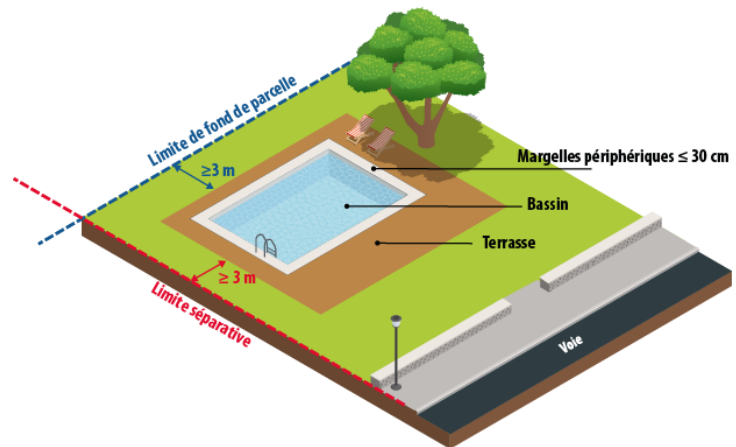
Les *piscines* non couvertes doivent respecter une *marge de retrait* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la *limite séparative* et fond de parcelle.

Les margelles périphériques ont une largeur de 30 cm maximum.

Les *piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les *piscines* couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.

Dans les espaces paysagers protégés (L. 151-23 du Code de l'urbanisme), les *piscines* ne peuvent excéder une surface de 50 m<sup>2</sup> (margelles comprises).



### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

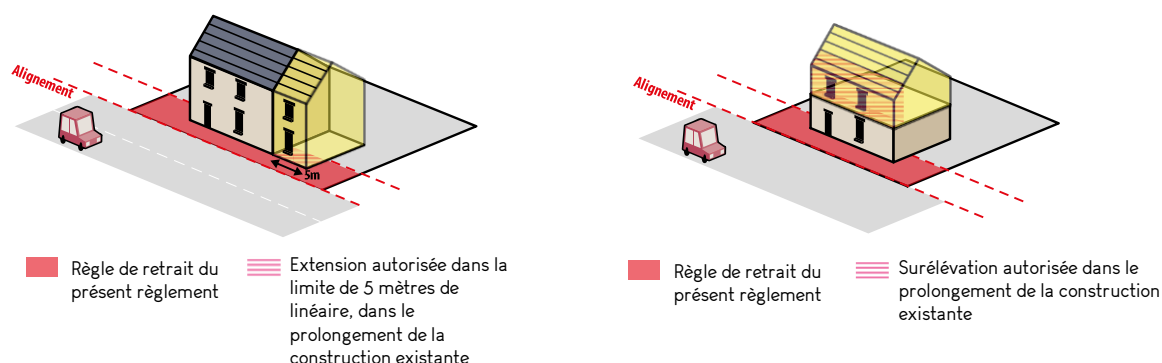
## 3 - LES REGLES SPECIQUES TRANSVERSALES

### EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES SITUEES DANS LES MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT A LA VOIE ET AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1 - Implantation par rapport aux *voies* ou emprises publiques

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *voies*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.

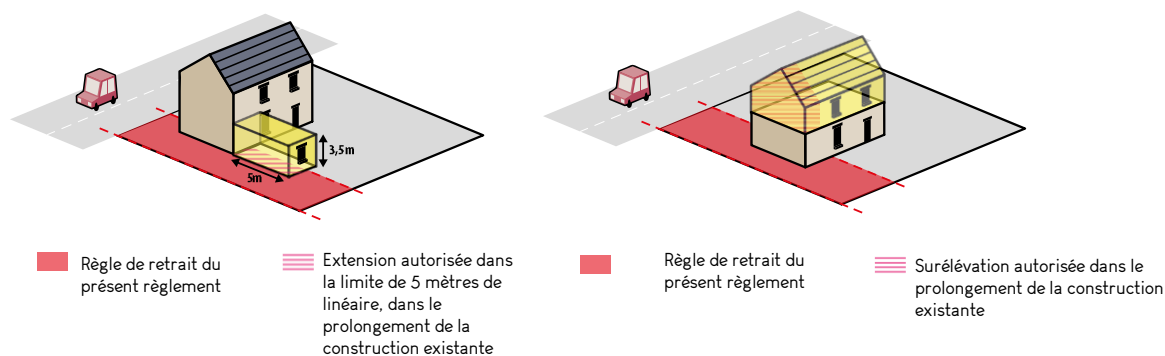


#### 2 - Implantation par rapport aux *limites séparatives*

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

L'*extension* réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 3 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

##### ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une *façade*, une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux *voies*, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des *limites séparatives* ou de l'*alignement* est interdite.

##### RÈGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En dehors de la zone UE, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'*alignement*, aux *limites séparatives* et aux constructions entre elles sur un même terrain), d'*emprise au sol*, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

##### ARBRES ET PLANTATIONS

Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Il est exigé la plantation d'au moins un *arbre* de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Afin d'atténuer les amplitudes climatiques, les arbres de haute et moyenne tige seront plantés à proximité des constructions, en cohérence avec leur capacité de développement, afin de générer un ombrage ou un effet brise-vent sur les *façades* exposées, hors zones d'aléas carrières et argiles. Les *arbres* de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des *limites séparatives*.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les *arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents.

Les arbres d'*alignement*, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées dans la logique paysagère de l'*alignement* préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'*arbres* et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire.

##### LINEAIRES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX A PRESERVER

Le plan de zonage identifie des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs repérés, le changement de destination vers l'habitation des rez-de-chaussée à destination de commerce de détail et artisanat y est interdit.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### ANTENNES - RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

---

Les pylônes, antennes et autres supports techniques autonomes de plus de 10 m de hauteur sont proscrits dans tous les espaces ouverts du territoire communal en raison de la protection des paysages. Leur création ne sera rendue possible que sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient le plus discrets dans le grand paysage. Ainsi, tout pylône ou antenne devra être implanté à proximité immédiate d'arbres existants au moins égal à la moitié de leur hauteur, masquant l'antenne dans toutes les directions afin de permettre leur camouflage.
- Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles.
- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction au moins égal à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

##### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

###### 6.1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

Pour être constructible, un terrain doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'*accès* sur les *voies* publiques.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

###### **En zone UA/UP/UEr :**

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 m de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

###### 6.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

###### 6.3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Les *voies* en impasse desservant plus de 2 logements, doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

##### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

###### 6.4 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

###### 6.5 – Assainissement

###### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article 1. 35-8 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

###### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques, tout en veillant à garantir leur salubrité et l'absence de prolifération de moustiques (système de couverture). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, toitures végétalisées etc.). Le débit des eaux pluviales sera limité à 1 litre /seconde/hectare.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées, en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

##### 6.6 – Déchets

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération de plus de 2 logements devra disposer d'un local, réalisé sur l'*unité foncière* du projet, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

##### 6.7 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 5 - STATIONNEMENT

##### 1 – Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

##### 2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les *places commandées* sont interdites.

**Nombre minimal de places de stationnement :**

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<b>2 places de stationnement par logement</b>
	Hébergement	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"><li>Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li><li>Pour les constructions supérieures à 100 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> : 2 places de stationnement maximum.</li></ul>
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>0,5 place de stationnement par chambre</b>
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Entrepôt	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Bureau	<b>1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

#### Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

En zone UA, il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une *construction existante*, ou d'un changement de destination, sans création de *surface de plancher* nouvelle et à condition que les nouveaux logements créés dans le cadre du projet disposent d'une superficie minimale de plancher de 30 m<sup>2</sup> par logement.

Dans les autres zones en cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### 5 - STATIONNEMENT

##### Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

##### Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

*Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

*L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

*Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.*

*Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.*

*Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.*

*Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.*

*Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.*

*Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

### III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### 5 - STATIONNEMENT

##### 3 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	<p>Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.</li> <li><b>au moins 0,75 m<sup>2</sup></b> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales</li> <li><b>au moins 1,5 m<sup>2</sup></b> par logement dans les autres cas</li> </ul>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<b>Au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> , avec un minimum de 3 m <sup>2</sup> .
	Industrie	Au moins <b>1 place pour 10 employés</b> , avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Commerces et artisanat	Au moins <b>1 place pour 10 employés</b> avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins <b>1 place pour 10 employés</b> avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les écoles primaires : au moins <b>1 place pour 12 élèves</b>.</li> <li>Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins <b>1 place pour 5 élèves</b>.</li> </ul>

## 6 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Pour toute opération de logements de plus de 10 logements, et/ou d'une *surface de plancher* supérieure à 800 m<sup>2</sup>, le dispositif suivant s'applique :

### **Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :**

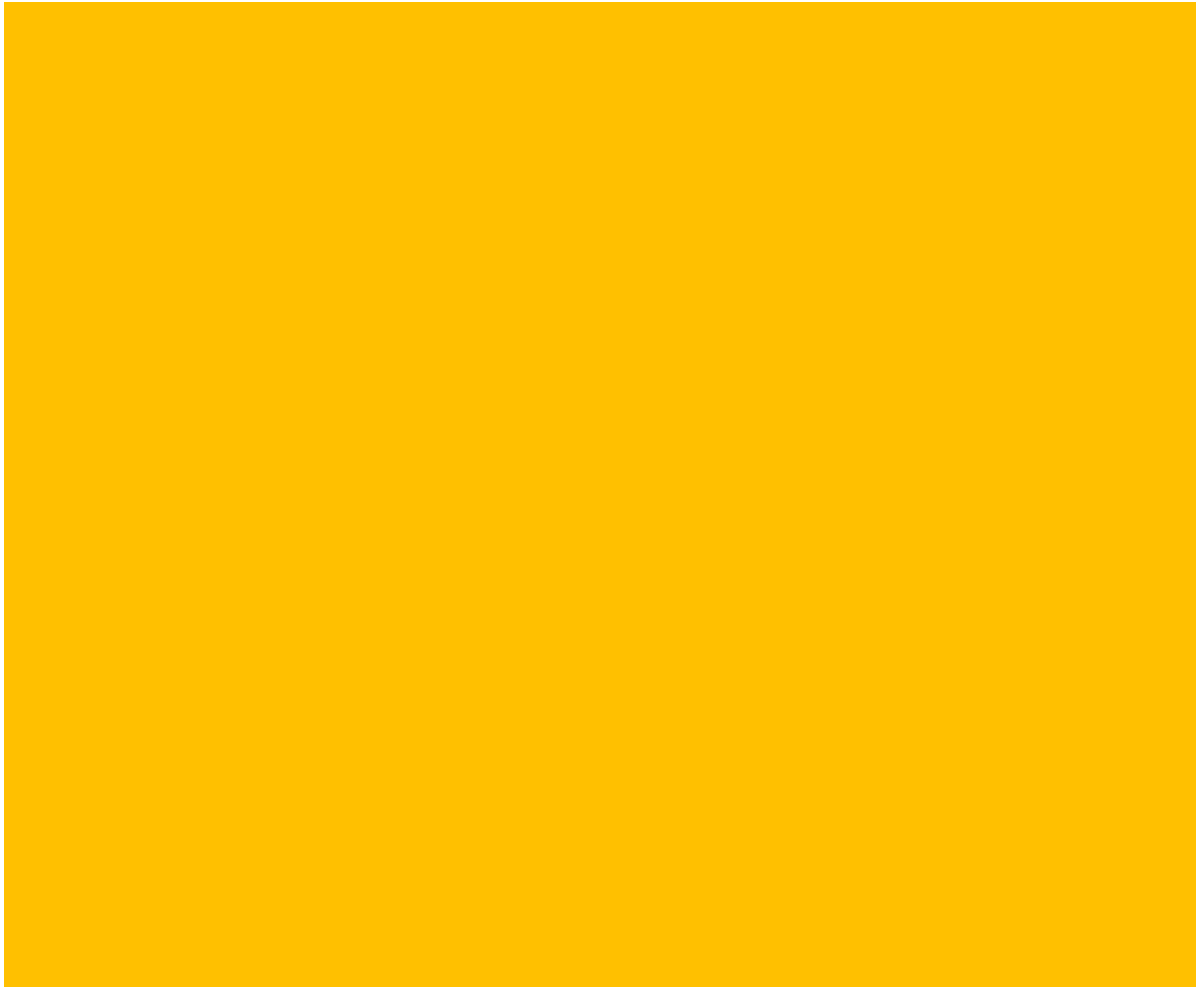
- Le projet devra comporter au moins 60 % de logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.
- La mono-orientation Nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.

### **Développer des logements « utilisables » :**

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- Par ailleurs, il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).

### **Développer des logements agréables :**

- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, *balcon*, *loggia*, terrasse).
- Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
- Penser les espaces de jardin en tenant compte de leur ensoleillement et du vent.



#### **IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES**

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

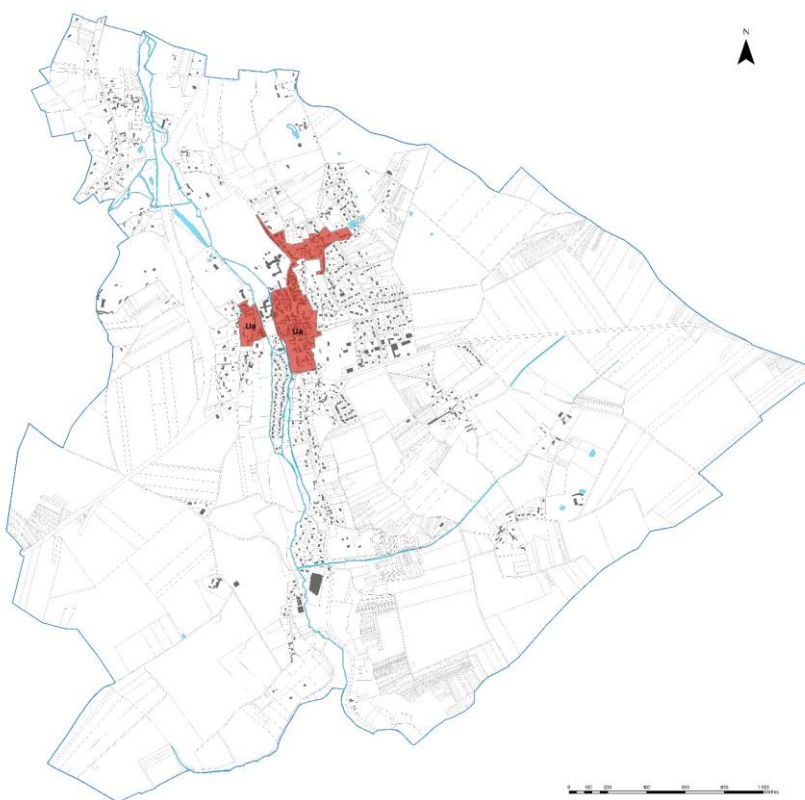
### ZONE UA : SECTEUR DE CENTRE-BOURG

#### Cette zone correspond au centre-bourg

La zone UA est la zone urbaine qui regroupe les parties les plus anciennes et denses du territoire constitué de constructions anciennes souvent implantées à l'*alignement de voie* (*pignon* ou *façade* sur rue) et en limites séparatives, soit le centre historique du centre-bourg.

Elle regroupe une mixité de fonctions : une grande partie des commerces et des services de la commune, ainsi que les équipements et des constructions d'habitat.

#### Plan de délimitation de la zone



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UA : SECTEUR DE CENTRE-BOURG

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : <ul style="list-style-type: none"><li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur <i>ouverture</i> ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</li><li>- Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 300 m² de <i>surface de plancher</i>.</li></ul>
Restauration			
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : <ul style="list-style-type: none"><li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur <i>ouverture</i> ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</li><li>- Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 250 m² de <i>surface de plancher</i>.</li><li>- Que les locaux soient installés en rez-de-chaussée</li></ul>
Hébergement hôtelier et touristique		x	
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 250 m² de <i>surface de plancher</i> .
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
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			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UA : SECTEUR DE CENTRE-BOURG

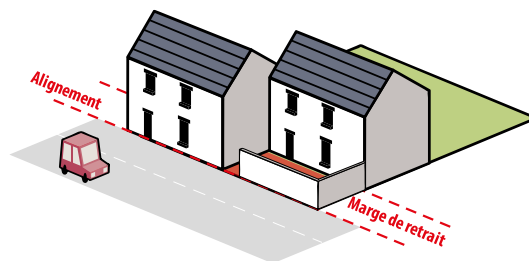
#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait.

Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.

En cas d'implantation en retrait, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de *clôture* ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail.



## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UA : SECTEUR DE CENTRE-BOURG

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

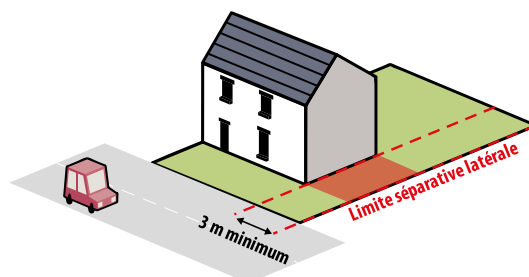
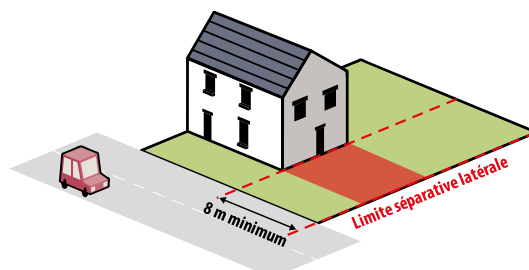
##### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des deux *limites séparatives latérales*.

En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

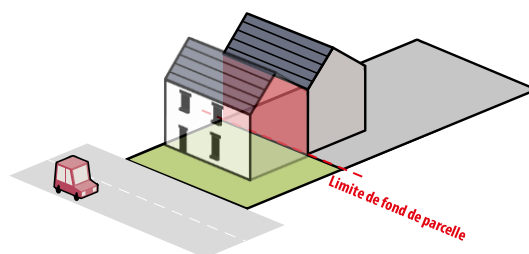
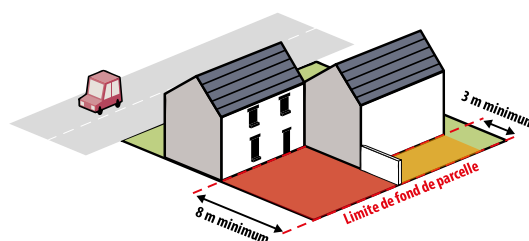
- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 3 mètres.



Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives* de fond de parcelle.

La *marge de retrait* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 3 mètres.



Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* de fond de parcelle si elles s'adossent à une construction ou à un mur séparatif existant, dans la limite des héberges de cette construction ou de ce mur séparatif.

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

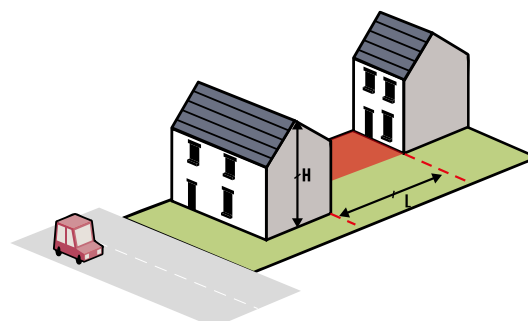
### ZONE UA : SECTEUR DE CENTRE-BOURG

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.3 – Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du *bâtiment* ( $L=H$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Ce minimum est porté à 8 mètres, dans le cas d'*ouvertures créant des vues* situées sur les étages supérieurs des constructions en vis-à-vis (en *façade* ou en toiture).



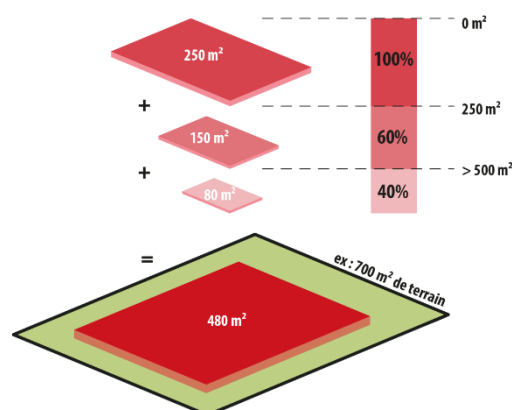
L = Hauteur au point le plus haut

##### 2.4 - *Emprise au sol* maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à :

- 100 % pour les 250 premiers m<sup>2</sup> de l'*unité foncière*
- 60% entre 250 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>
- 40% au-delà de 500 m<sup>2</sup>

Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, l'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'*unité foncière*, quelle que soit la surface de l'*unité foncière* issue de la division.



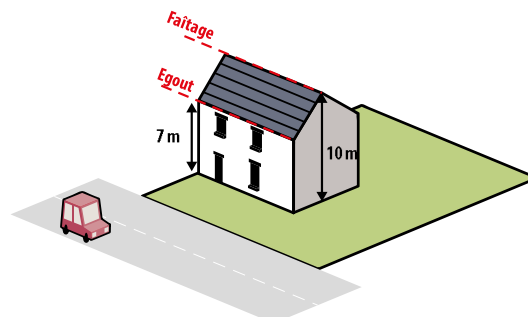
## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UA : SECTEUR DE CENTRE-BOURG

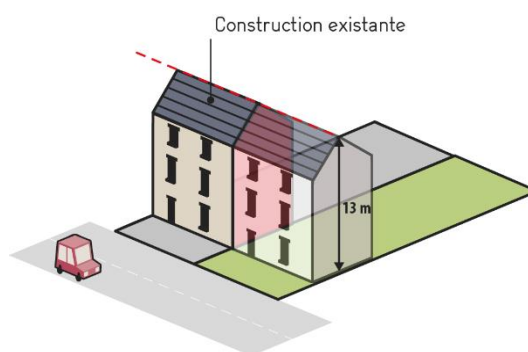
#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur des constructions* est fixée à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au *faîtage*, soit l'équivalent R+1+combles.



Toutefois, dans le cas où il existe une ou plusieurs constructions voisines situées le long de la limite séparative dont la hauteur existante est supérieure à la règle ci-dessus, la nouvelle construction peut s'inscrire dans les *héberges* de la *construction existante* à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 13 mètres au point le plus haut.



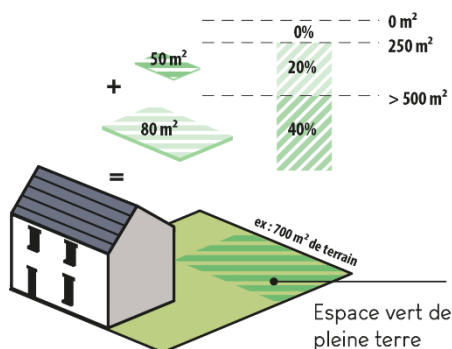
#### CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La superficie minimale d'espace de pleine terre est fixée à :

- 0 % pour les 250 premiers m<sup>2</sup> de l'*unité foncière*
- 20% entre 250 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>
- 40% au-delà de 500 m<sup>2</sup>

Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, la part minimum d'espace de pleine terre est fixée à 40% de l'*unité foncière*, quelle que soit la surface de l'*unité foncière* issue de la division.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traité en *espace perméable*.



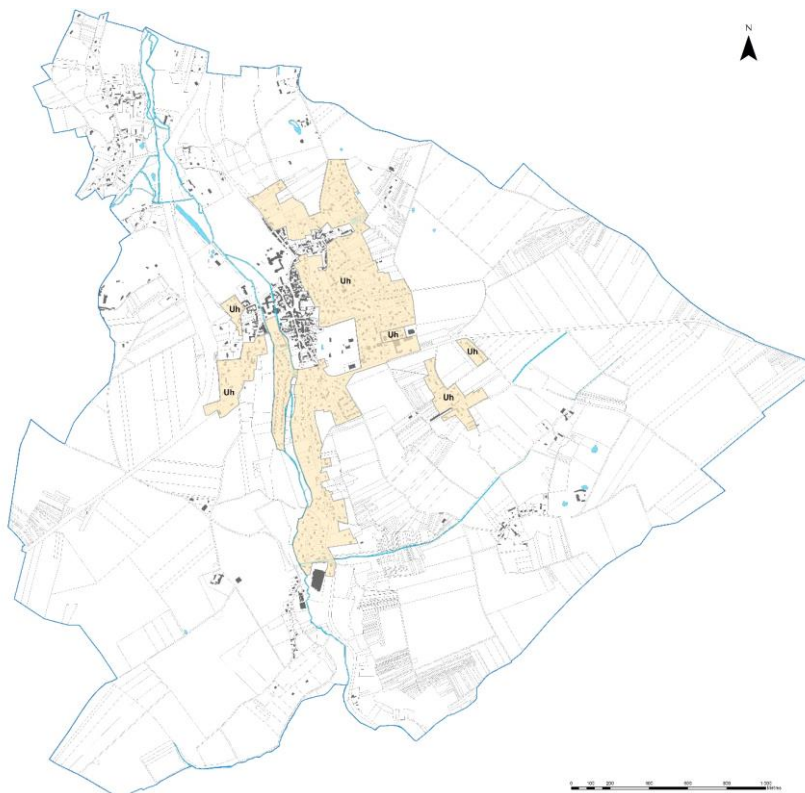
## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UH : SECTEURS RESIDENTIELS

**Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.**

La zone UH correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires développés autour de la zone de centralité.

**Plan de délimitation de la zone**



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UH : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement		x	
Hébergement		x	
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<p>À condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur <i>ouverture</i> ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</li> <li>- Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 150 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</li> </ul>
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			Que leur <i>surface de plancher</i> soit inférieure à 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> .
Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

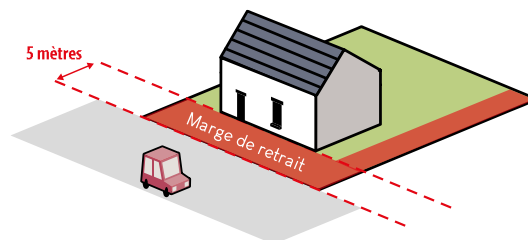
## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UH : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



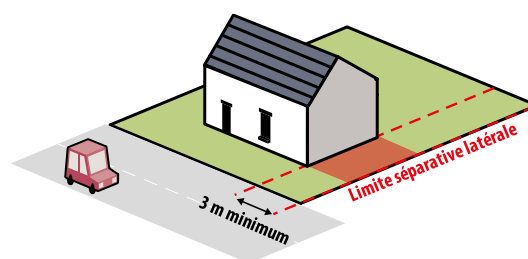
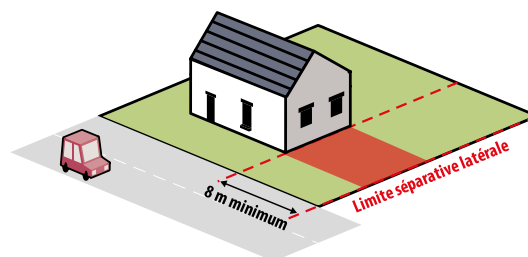
##### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales.

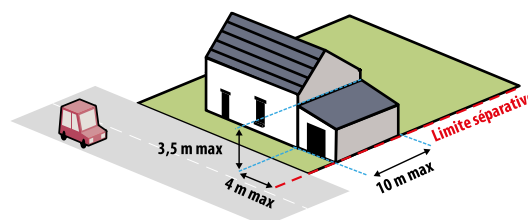
La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.



Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales en respectant les conditions cumulatives suivantes :

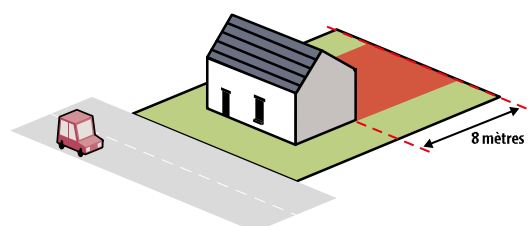
- la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut sur une largeur maximale de 4 mètres mesurée à partir de la limite séparative.
- la longueur totale du bâtiment en limite séparative doit être inférieure ou égale à 10 mètres.



###### Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative du fond de parcelle.

La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.



## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

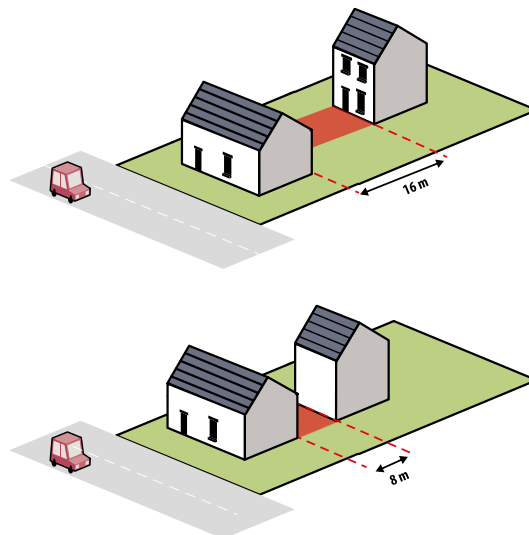
### ZONE UH : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

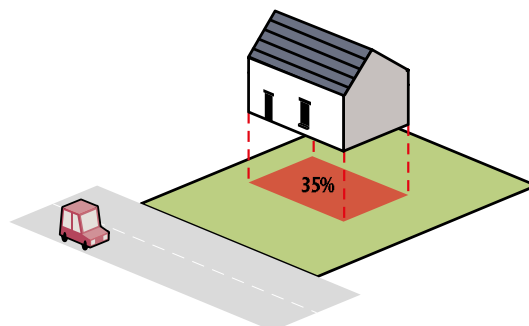
Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 16 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- 8 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.



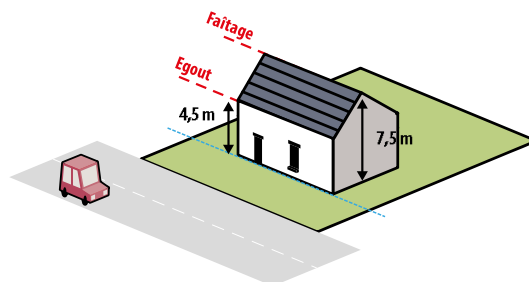
##### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'*unité foncière*.



##### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur des constructions* est fixée à 4,5 mètres à l'égout et 7,5 mètres au *faîtage*.



## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

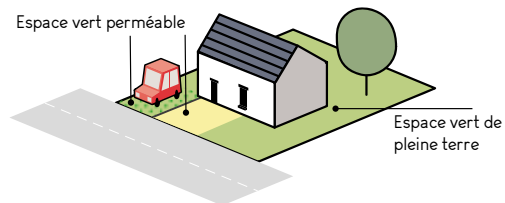
### ZONE UH : SECTEURS HISTORIQUES ET RESIDENTIELS

#### CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Une part de 50 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace perméable*.



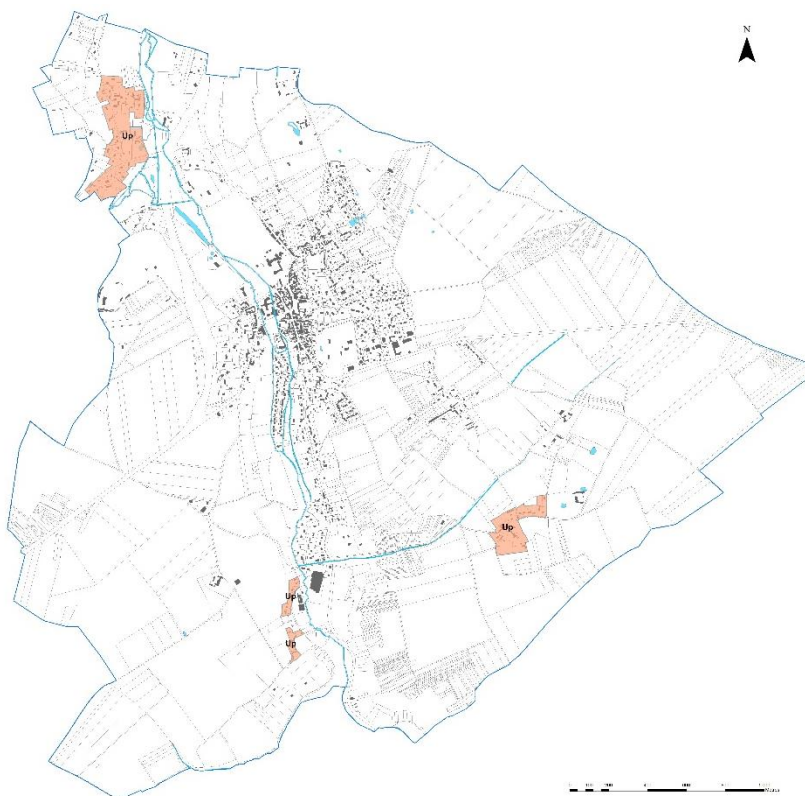
## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UP : SECTEURS D'HABITAT PAYSAGER

**Cette zone correspond aux secteurs d'habitat individuel présentant un cadre paysager remarquable.**

La zone UP correspond aux secteurs d'habitat résidentiel situés en discontinuité du centre-bourg, c'est-à-dire les hameaux tels que Les Bilheux, Les Plains et les Groux. L'objectif de cette zone est double : permettre l'évolution du bâti existant tout en conservant leurs caractéristiques architecturales et préserver les espaces naturels qui composent majoritairement cette zone.

**Plan de délimitation de la zone**



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UP : SECTEURS D'HABITAT PAYSAGER

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			Uniquement les <i>extensions</i> et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement
Hébergement	x		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur <i>ouverture</i> ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement. - Qu'elles intègrent une <i>construction existante</i> et/ou ses <i>extensions</i> .
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			Qu'elles intègrent une <i>construction existante</i> et/ou ses <i>extensions</i> .
Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière	x		

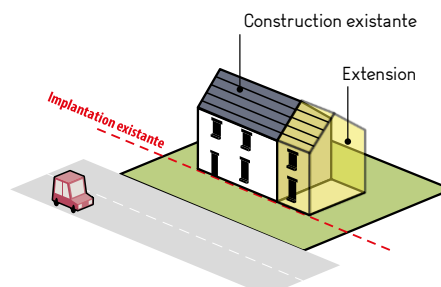
## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UP : SECTEURS D'HABITAT PAYSAGER

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les *extensions* des constructions existantes doivent être implantées dans le prolongement de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

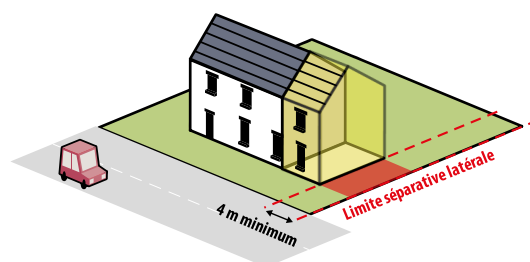
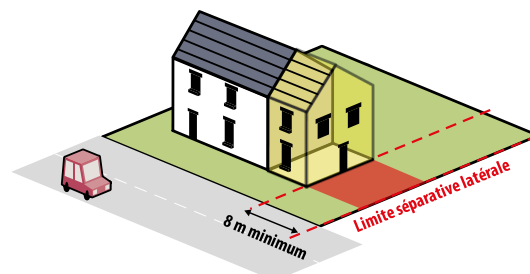


##### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux *limites séparatives* latérales.

La *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

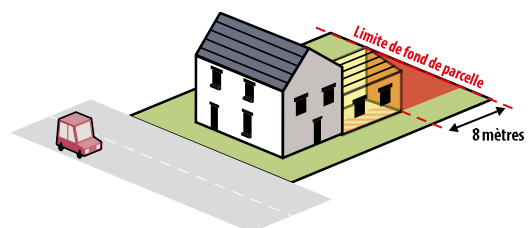
- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.



##### Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait de la *limite séparative* du fond de parcelle.

La *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.



##### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

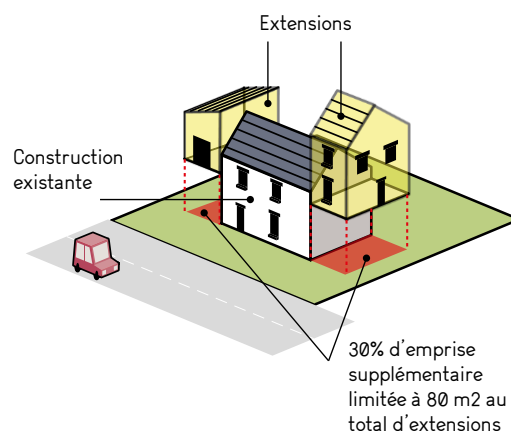
Non réglementé.

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UP : SECTEURS D'HABITAT PAYSAGER

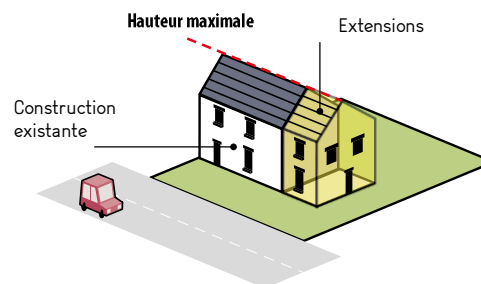
#### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Pour les constructions existantes à destination de logements, l'*emprise au sol* maximale des *extensions* est fixée à 30 % de l'*emprise au sol* des constructions principales existantes sans dépasser un total de 80 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* pour les *extensions*.



#### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à la hauteur de la *Construction principale* existante à la date d'approbation du présent règlement.

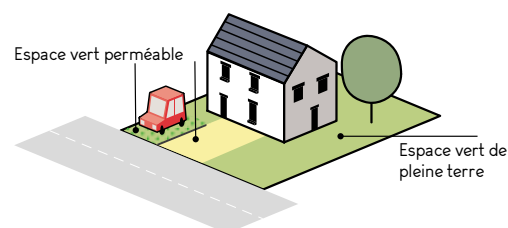


## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 60 % minimum de la superficie de l'*unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace perméable*.

Dans les secteurs concernés par le site inscrit de la vallée de la Haute Vaucouleurs, Les accès et les stationnements doivent limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements végétalisés, des pavés non cimentés, un revêtement stabilisé ou gravillonné.



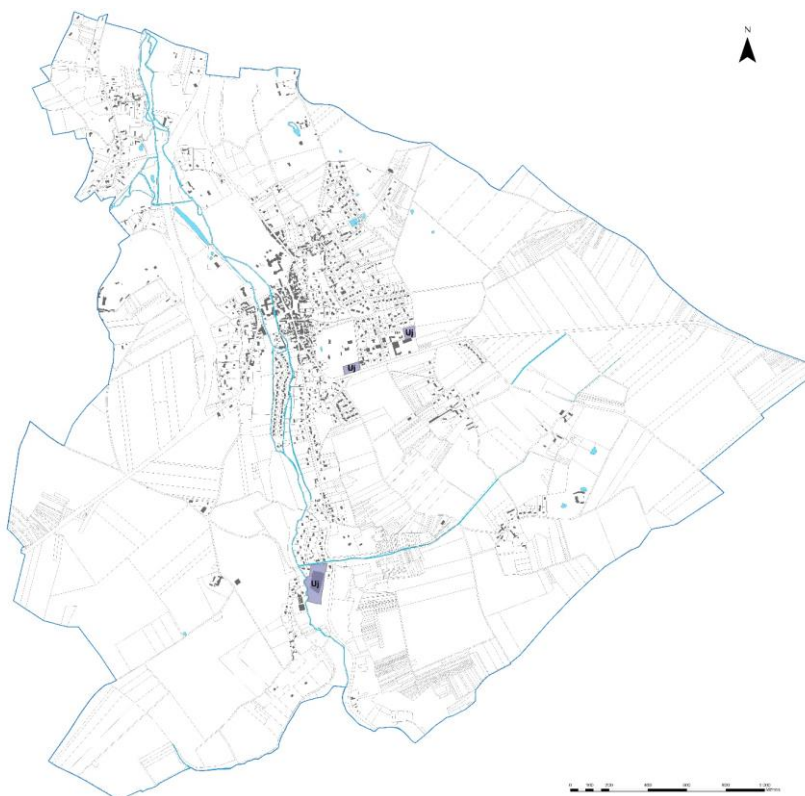
## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UJ : SECTEUR D'ACTIVITE

**Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques et commerciales.**

La zone UJ correspond à la seule zone d'activité existante qui accueille des constructions à usage commercial, artisanal et industriel. Elle est composée d'un sous-secteur UJa à vocation commerciale.

**Plan de délimitation de la zone**



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UJ : SECTEURS D'ACTIVITÉS

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	x		
Hébergement	x		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			Uniquement dans le sous-secteur UJa
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie		x	
Entrepôt			Uniquement si lié à l'activité autorisée dans la zone et sur la même <i>unité foncière</i>
Bureau			
			Et que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

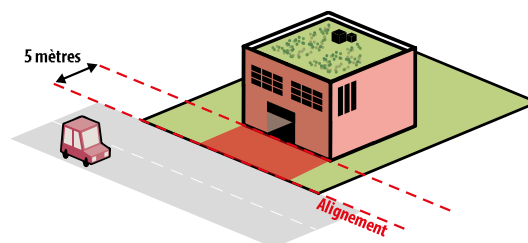
## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UJ : SECTEURS D'ACTIVITÉS

#### CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

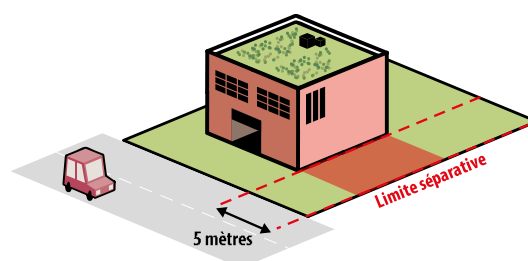
##### 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



##### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

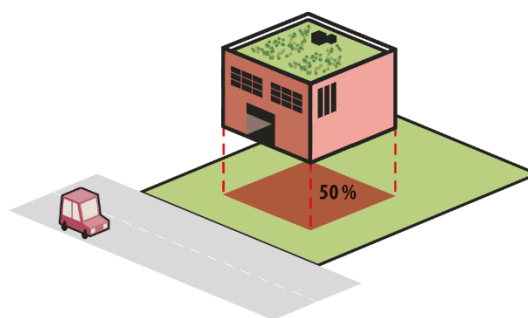


##### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé

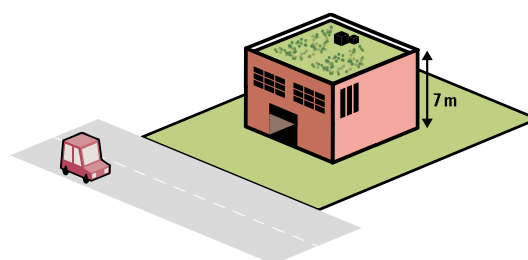
##### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.



##### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au point le plus haut.



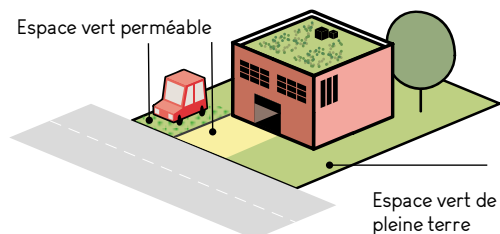
## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UJ : SECTEURS D'ACTIVITES

#### CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 20 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace perméable*.



## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

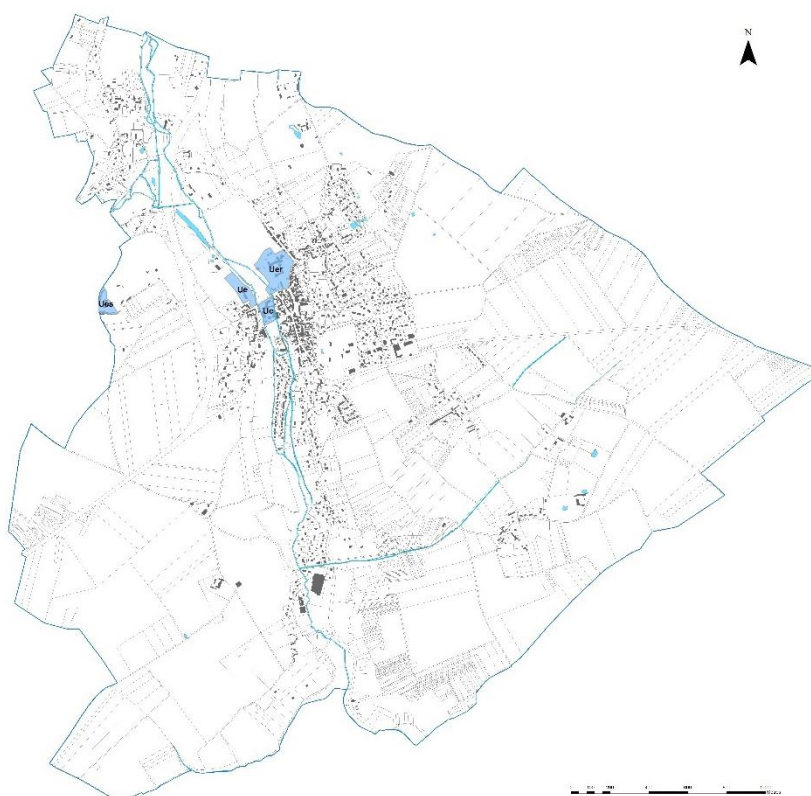
### ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

**Cette zone correspond aux secteurs des grands équipements.**

La zone UE correspond aux sites d'implantation des grands équipements, notamment à destination de loisirs, culturels ou sportifs. Elle est composée de deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UEr dédié à la maison de retraite Léopold Bellan
- Le sous-secteur UEs dédié au centre sportif La Tournelle

**Plan de délimitation de la zone**



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UE : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			À condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées</li> <li>les constructions soient limitées à 100m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> par <i>unité foncière</i></li> </ul>
Hébergement	UE		Uniquement en zones UEs et UEr, à condition que l'hébergement soit directement lié au fonctionnement de l'équipement existant sur l' <i>unité foncière</i>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			Uniquement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées
Centre de congrès et d'exposition	x		

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Uniquement en UEs et UEr	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		Uniquement UE	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

## IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

### ZONE UE : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Non réglementé

##### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

##### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé

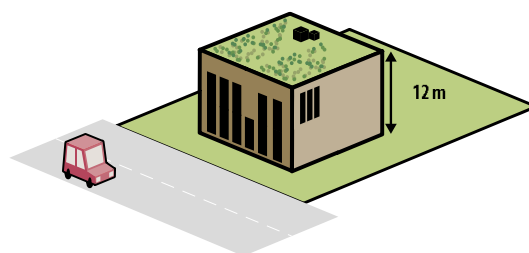
##### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

##### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Une hauteur différente de celle autorisée est possible pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes à la règle précédente. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec une hauteur maximale au moins égale à celle de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

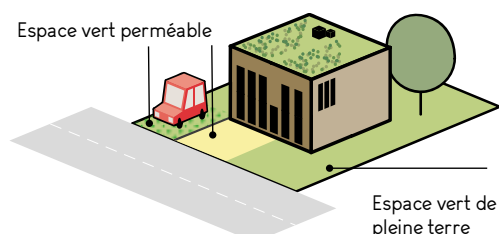


#### CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace perméable*.

Dans la zone UEs, tout projet de réhabilitation, d'aménagement ou de construction devra tendre à préserver les qualités du parc paysager existant.



## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

### ZONE AUJ : ZONE A URBANISER EN SECTEUR D'ACTIVITE

**Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques.**

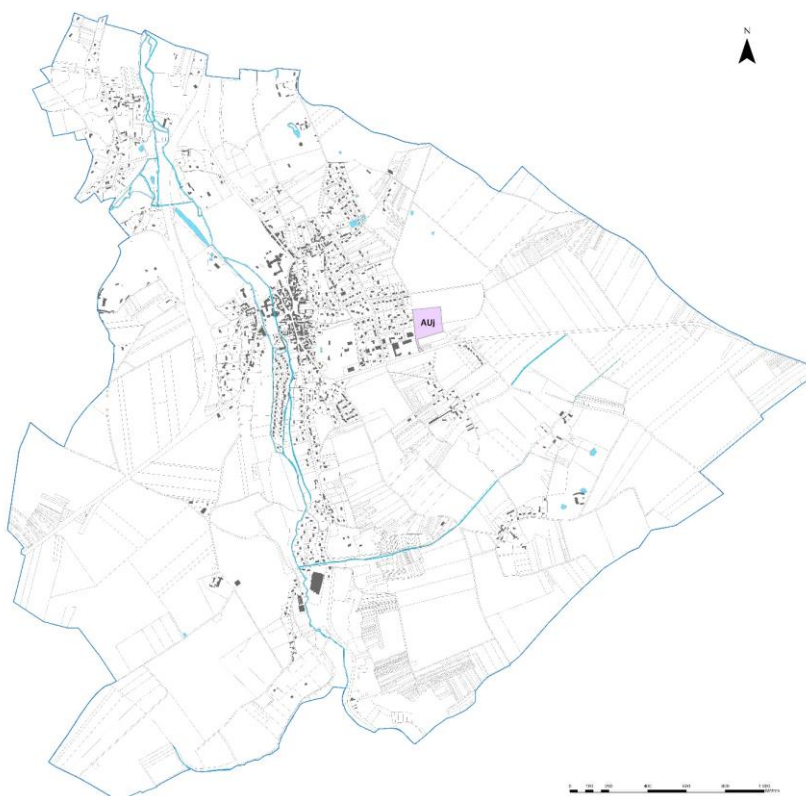
La zone AUJ correspond à la future zone à urbaniser à vocation d'activités économiques.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « zone d'activités des Champs Blancs ».

Actuellement, elle ne dispose pas des équipements d'infrastructure suffisants pour permettre la réalisation de construction de manière autonome. Elle pourra accueillir des constructions mais uniquement :

- dans le respect de l'OAP sectorielle « zone d'activités des Champs Blancs »,
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions.

**Plan de délimitation de la zone**



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

### ZONE AUJ : ZONE A URBANISER EN SECTEUR D'ACTIVITE

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement de Programmation « Les Champs Blancs ».

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	x		
Hébergement	x		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie			Dans le respect de l'OAP sectorielle « zone artisanale des Champs Blancs, réalisée le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble Et que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
Entrepôt			Uniquement si lié à l'activité autorisée dans la zone et sur la même <i>unité foncière</i>
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

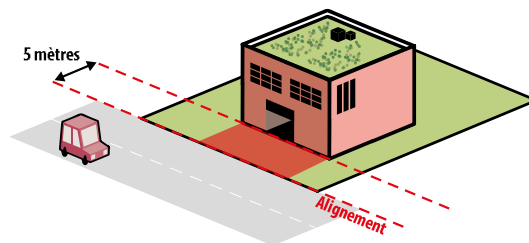
## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

### ZONE AUJ : ZONE A URBANISER EN SECTEUR D'ACTIVITE

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

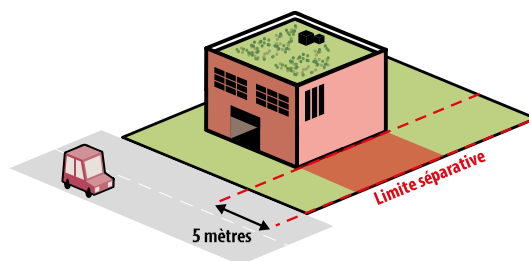
##### 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



##### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

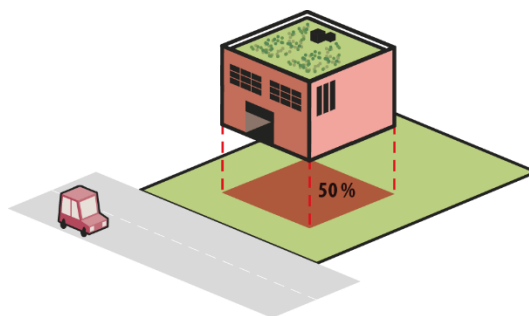


##### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé

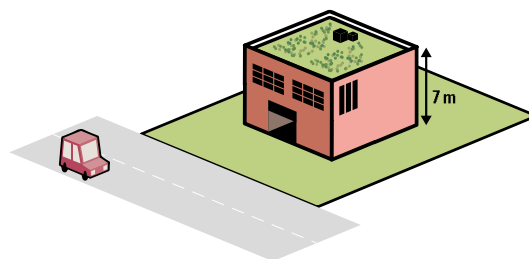
##### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.



##### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au point le plus haut.



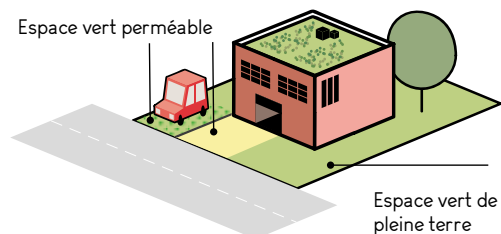
## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

### ZONE AUJ : ZONE A URBANISER EN SECTEUR D'ACTIVITE

#### CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 20 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace perméable*.



### ZONE AUH : ZONE A URBANISER EN QUARTIER RESIDENTIEL

#### **Cette zone correspond au futur secteur résidentiel.**

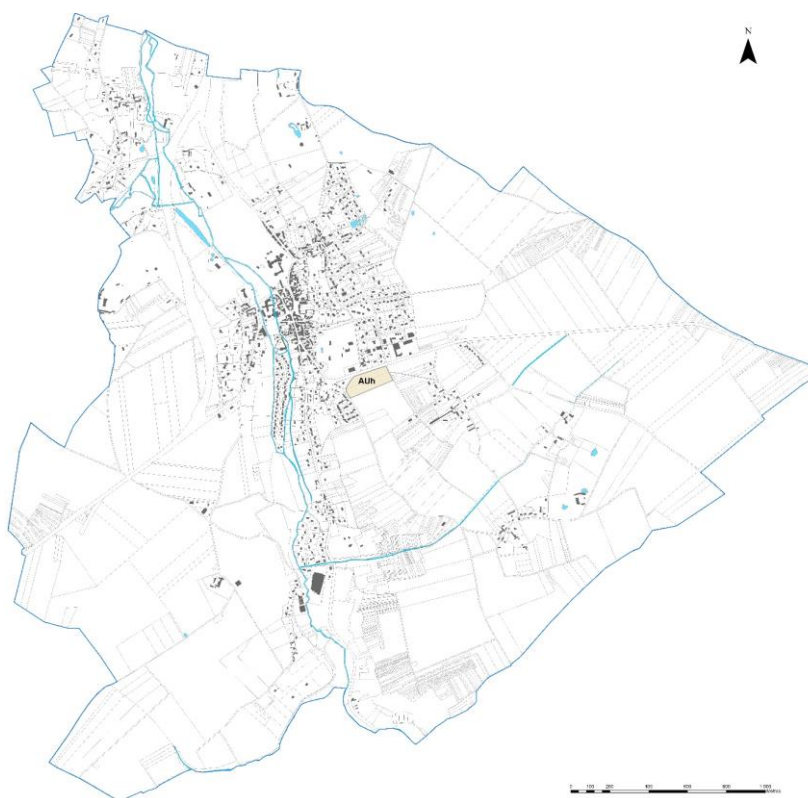
La zone AUh correspond à la future zone à urbaniser à vocation d'habitat résidentiel.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « la Côte Gillon ».

Actuellement, elle ne dispose pas des équipements d'infrastructure suffisants pour permettre la réalisation de construction de manière autonome. Elle pourra accueillir des constructions mais uniquement :

- dans le respect de l'OAP sectorielle « la Côte Gillon »,
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs phases,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions.

#### **Plan de délimitation de la zone**



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

### ZONE AUH : ZONE A URBANISER EN QUARTIER RESIDENTIEL

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone, réalisées en une ou plusieurs fois, dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « La côte Gillon ».

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le respect de l'OAP sectorielle «la Côte Gillon »,</li> <li>Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs phases</li> </ul>
Hébergement	x		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière			

## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

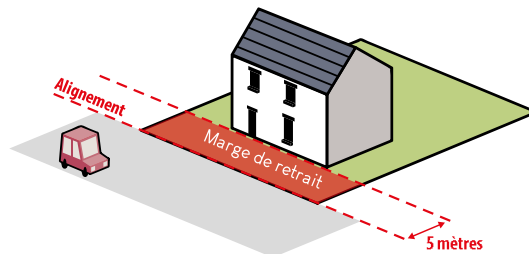
### ZONE AUH : ZONE A URBANISER EN QUARTIER RESIDENTIEL

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Toutefois, le retrait est porté à un minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales (rue de Versailles)



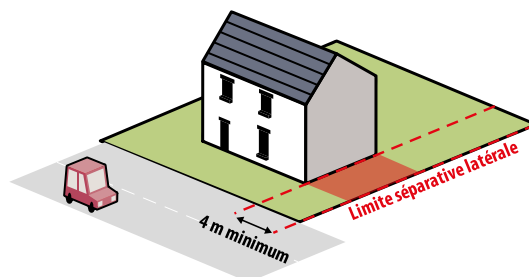
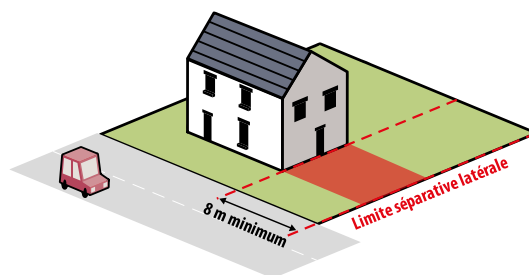
##### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales.

La *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

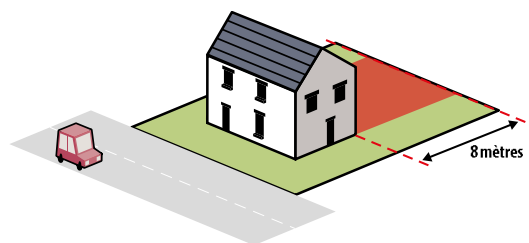
- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas des *ouvertures créant des vues*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.



###### Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait de la *limite séparative* du fond de parcelle.

La *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres.



## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

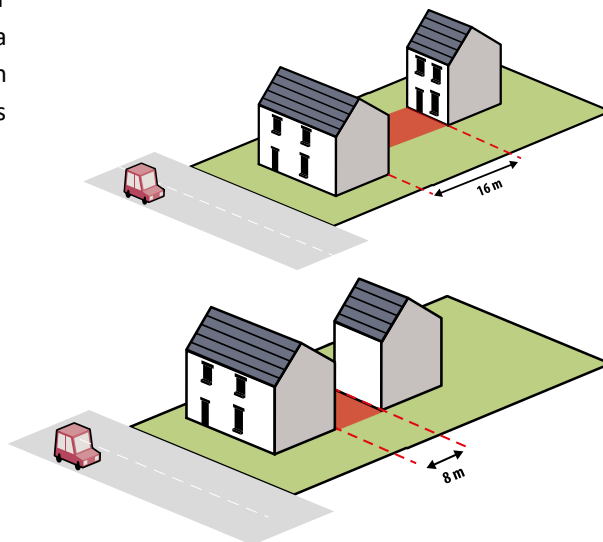
### ZONE AUH : ZONE A URBANISER EN QUARTIER RESIDENTIEL

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

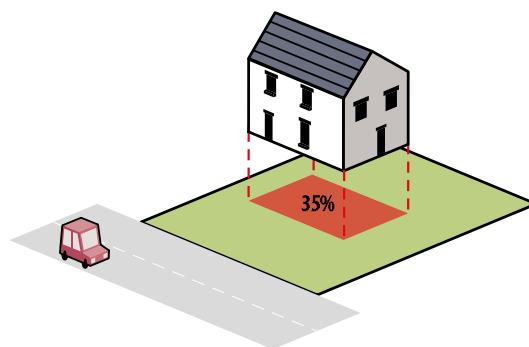
- 16 mètres dès lors qu'une *façade* en vis-à-vis comporte des *ouvertures créant des vues*.
- 8 mètres si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte des *ouvertures créant des vues*.



##### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

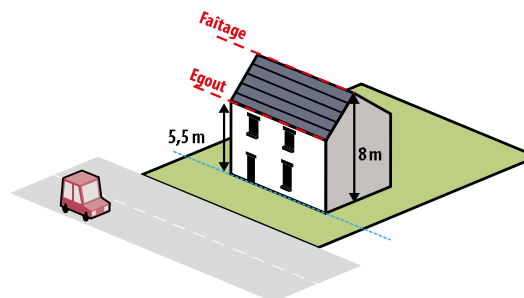
L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'*unité foncière*.

L'*emprise au sol* maximale par bâtiment doit être au moins inférieure ou égale à 160 m<sup>2</sup>.



##### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur des constructions* est fixée à 5,5 mètres à l'égoût et 8 mètres au *faîtage* soit l'équivalent de R+1+combles.



## V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

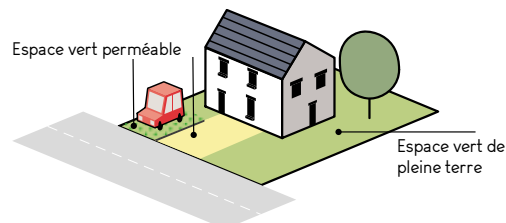
### ZONE AUH : ZONE A URBANISER EN QUARTIER RESIDENTIEL

#### CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Une part de 50 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace perméable*.



## VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

### ZONE N : ESPACES NATURELS

**Cette zone correspond aux secteurs naturels protégés.**

La zone N correspond aux zones protégées en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Cette zone vise une protection maximale des espaces naturels en grande partie boisés. Elle est composée de deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Nr dédié aux constructions existantes à vocation de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique,
- Le sous-secteur Ns dédié à la pratique sportive.

**Plan de délimitation de la zone**



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

## VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

### ZONE N : ESPACES NATURELS

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			Uniquement les <i>extensions</i> des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, et les annexes
Hébergement	x		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	Sauf Nr		En zone Nr, uniquement : - le changement de destination est autorisé. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. - les <i>extensions</i> dans la limite de 60 m <sup>2</sup> d' <i>emprise au sol</i> totale
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	Sauf Nr		En zone Nr, uniquement : - le changement de destination est autorisé. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. - les <i>extensions</i> dans la limite de 60 m <sup>2</sup> d' <i>emprise au sol</i> totale
Cinéma	x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		

## VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

Équipements sportifs	X Sauf Ns		Uniquement en zone Ns sous la condition particulière que, ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière		x	

## VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

### ZONE N : ESPACES NATURELS

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales et de minimum 6 mètres pour les autres *voies*.

##### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux *limites séparatives*.

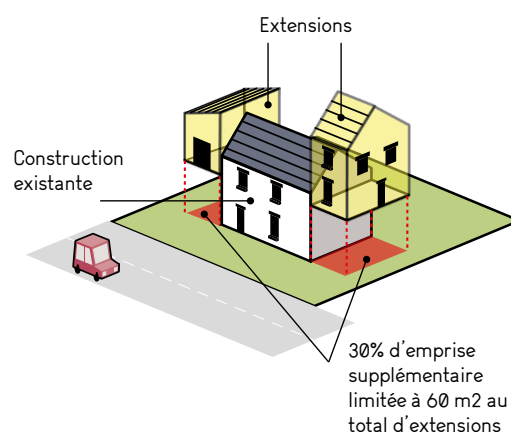
##### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Les constructions annexes sont autorisées uniquement si elles sont implantées à une distance de moins de 20 m des constructions principales.

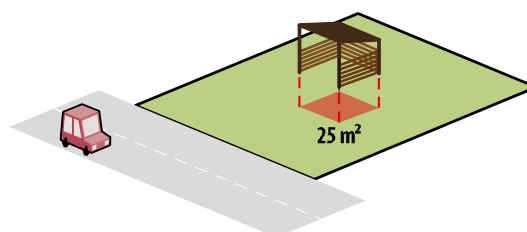
##### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

###### En zone N :

Pour les constructions existantes à destination de logements, l'*emprise au sol* maximale des *extensions* est fixée à 30% de l'*emprise au sol* des constructions existantes sans dépasser un total de 60 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* pour les *extensions*.



Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'*emprise au sol* maximale est fixée à 25 m<sup>2</sup> par *unité foncière*.

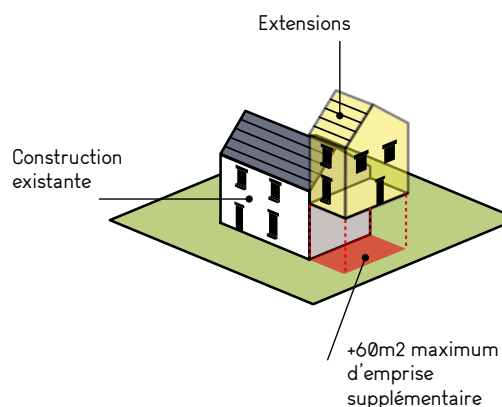


## VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

### ZONE N : ESPACES NATURELS

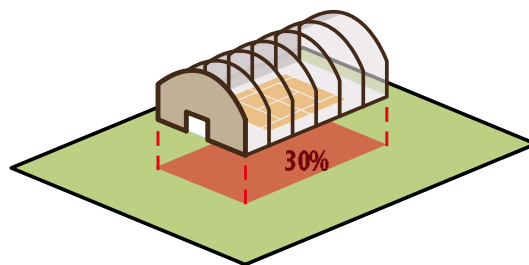
#### En zone Nr :

Pour les constructions à destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, l'*emprise au sol* maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les *extensions* et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 60 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* au maximum.



#### En zone Ns :

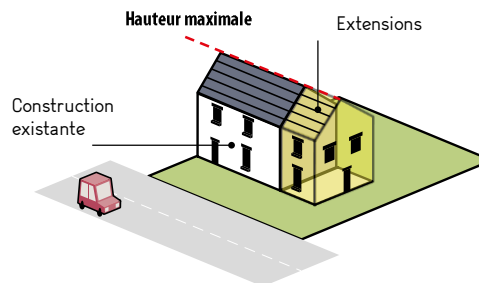
Pour les constructions à destination d'équipements sportifs, l'*emprise au sol* des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'*unité foncière*.



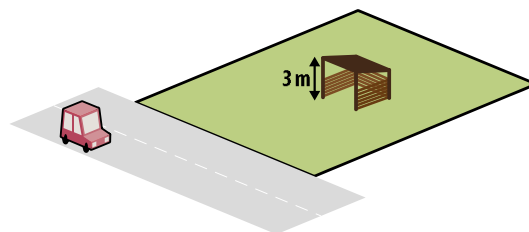
### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

#### En zone N :

Pour les constructions existantes à destination de logements, la hauteur maximale est fixée à la *hauteur des constructions* existantes à la date d'approbation du présent règlement.



Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

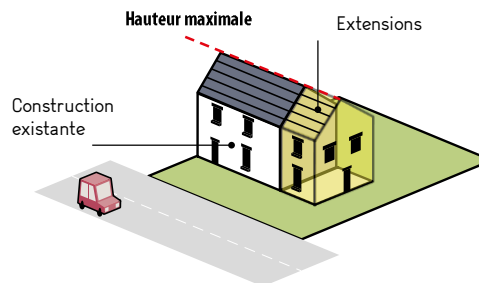


## VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

### ZONE N : ESPACES NATURELS

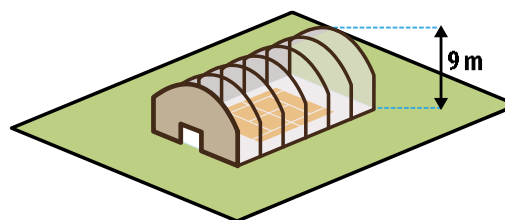
#### En zone Nr :

Pour les constructions à destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, la hauteur maximale est fixée à la *hauteur des constructions* existantes à la date d'approbation du présent règlement.



#### En zone Ns :

Pour les constructions à destination d'équipements sportifs, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.



### CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### En zones N et Nr :

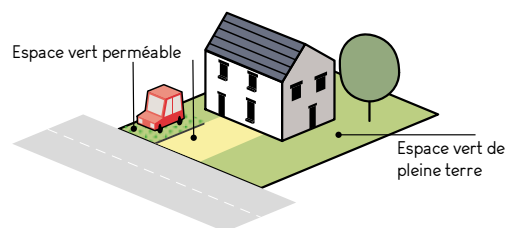
Une part de 60 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

#### En zone Ns :

Une part de 20 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace perméable*.

Dans les secteurs concernés par le site inscrit de la vallée de la Haute Vaucoeurs, les accès et les stationnements doivent limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements végétalisés, des pavés non cimentés, un revêtement stabilisé ou gravillonné.



## VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

### ZONE A : ESPACES AGRICOLES

#### Cette zone correspond aux secteurs agricoles

La zone **agricole A** correspond à l'emplacement actuel des cultures agricoles et des bâtiments qui accompagnent cette activité. Cette zone est inconstructible, sauf pour l'accompagnement de l'activité agricole. Elle a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante. Elle comprend un **secteur AP** inconstructible pour permettre la protection du cône de vue.

#### Plan de délimitation de la zone



*Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi*

## VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

### ZONE A : ESPACES AGRICOLES

#### CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement			Uniquement dans la zone A, à condition d'être strictement lié à l'activité agricole et que la présence permanente et rapprochée soit une nécessité. Les bâtiments pourront s'implanter dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> et d'être situé à moins de 50 mètres du siège d'exploitation.  Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.
Hébergement	x		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		

## VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

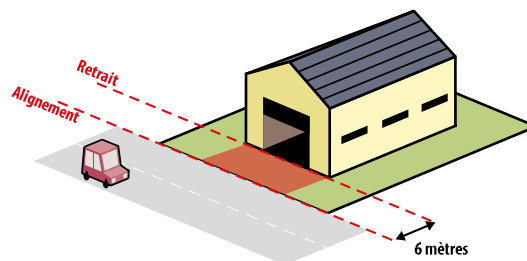
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			Uniquement dans la zone A et dans le respect du règlement sanitaire départemental
Exploitation forestière	x		

### ZONE A : ESPACES AGRICOLES

#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

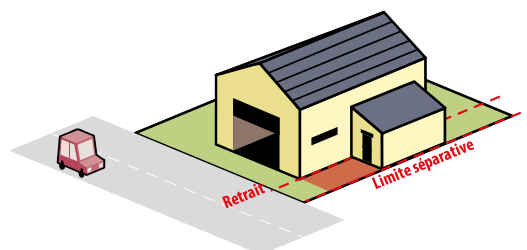
##### 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement dans le respect du règlement sanitaire départemental.

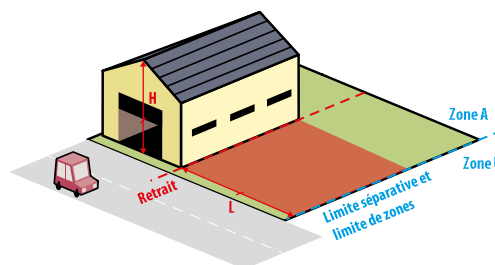


##### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.



Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en respectant les prescriptions suivantes : la *marge de retrait* doit être au moins égale au double de la hauteur du bâtiment ( $L=H \times 2$ ).



##### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Les constructions annexes sont autorisées uniquement si elles sont implantées à une distance de moins de 20 m des constructions principales.

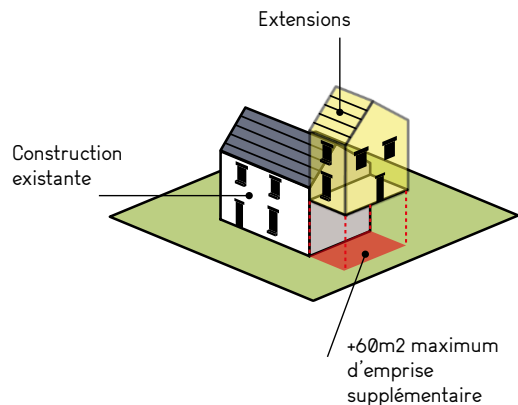
## VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

### ZONE A : ESPACES AGRICOLES

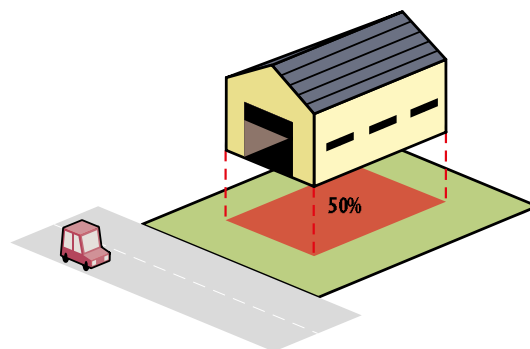
#### CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

##### 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Pour les constructions à destination de logements, l'*emprise au sol* maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les *extensions* et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 60 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* au maximum.

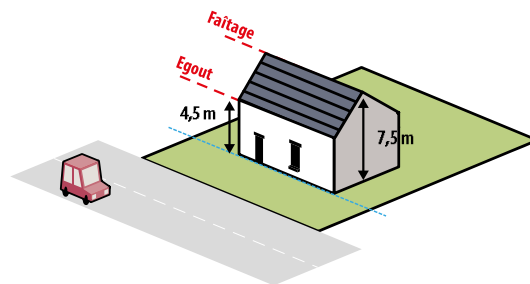


Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'*emprise au sol* est fixée à 50 % de l'*unité foncière*.

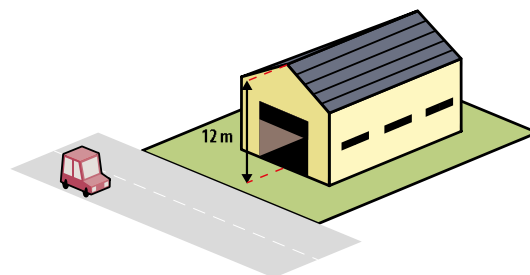


##### 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à destination de logements, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres à l'égout et 7,5 mètres au *faîtage*.



Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.



## VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

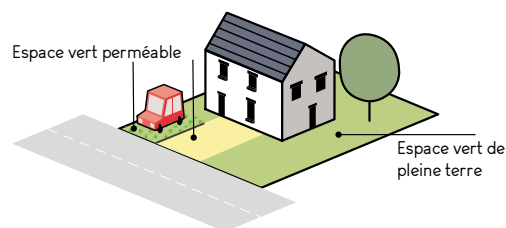
### CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Une part de 20 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Les serres sont exemptées de cette obligation.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en *espace perméable*.



### 1. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique

La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

Acer pseudoplatanus (érable sycomore)

Alnus glutinosa (aulne glutineux)

Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)

Corylus avellana (coudrier / noisetier)

Euonymus europaeus (fusain d'Europe)

Fraxinus excelsior (frêne commun)

Prunus avium (merisier)

Quercus pedunculata (chêne pédonculé)

Salix alba (saule blanc)

Salix caprea (saule marsault)

Salix cinerea (saule cendré)

Salix purpurea (saule pourpre)

Sambucus nigra (sureau noir)

Sambucus nigra (sureau à grappes)

Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)

Viburnum opulus (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Laureola	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrette
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1.5m	III/IV	non	vert. rouge
Groseille rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VII/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

						
Acer campestre	Calluna Vulgaris	Daphne laureola	euonymus Europaeus	Fagus sylvatica	Humulus lupulus	ilex aquifolium
						
Juniperus-communis	laurus nobilis	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Populus tremula	Populus tremula1	Prunus avium
						
Prunus avium2	Prunus cerasus	Prunus spinosa	Rhamnus catharticus	Rhamnus catharticus1	Ribes nigrum	Ribes nigrum2
						
Ribes rubrum	Ribes-uva-crispa-total	Rosa arvensis	Rosa arvensis2	Rosa canina	Rosa agrestis	rosa-rubiginosa
						
Rubus fruticosus (sens large)	Rubus idaeus	Salix viminalis	Sambucus nigra	Sambucus nigra1	sambucus nigra2	Viburnum-opulus

## 2. LISTE DES ESPACES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

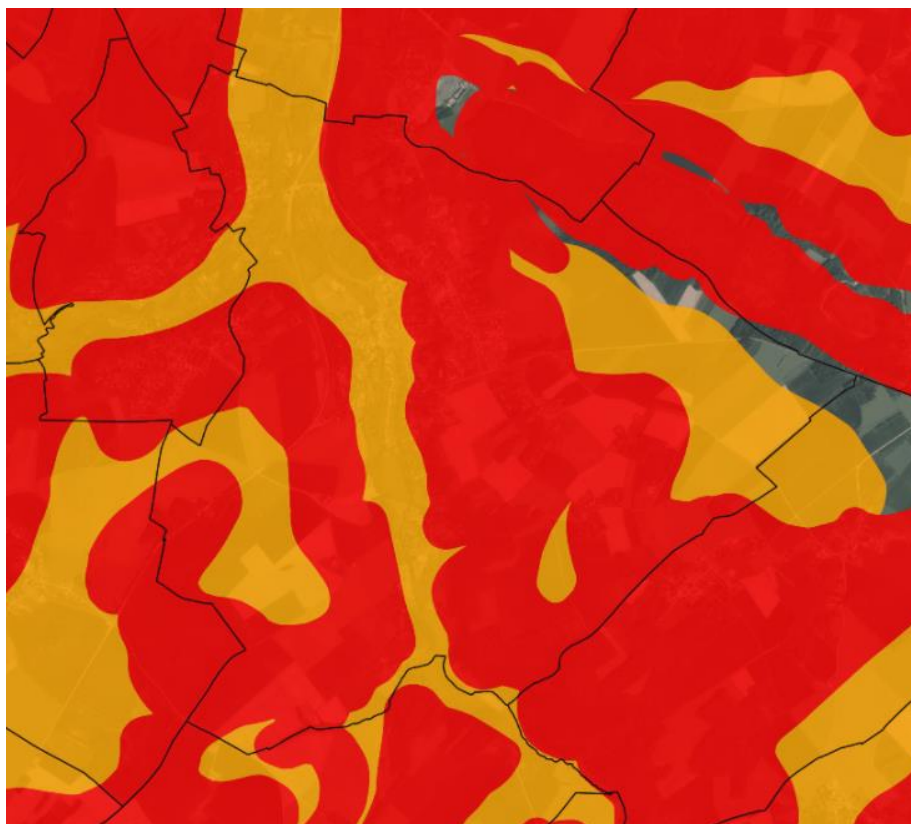
Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p..

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova	Renoué de Bohême	
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle renoncule fausse-	
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo	
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	Amarante hybride	Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot	
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster à feuilles lancéolées	
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie	
<i>Aster x salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule	
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia du père David	
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde	
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	Vergerette annuelle	
<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	

## VIII. ANNEXES

<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle	
<i>Oenothera biennis</i> L.	Onagre bisannuelle	
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à sépales rouges	
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage glabre	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère	
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	
<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense	
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié	
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour	
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap	
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie	
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique	
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise	
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs	

### 3. CARTE D'EXPOSITION DES FORMATIONS ARGILEUSES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX



▼ Exposition au retrait gonflement des argiles

- Exposition forte
- Exposition moyenne
- Exposition faible

Source : *Georisques.gouv*

### 4. RAPPEL DE L'ARRÊTÉ DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

**I. - Les *bâtiments* en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des *ouvertures* permet de répondre à cette exigence.**

**II. - Pour tous les *bâtiments* :**

**a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :**

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du *bâtiment*, notamment pour les terrains en pente ou pour les *bâtiments* à *sous-sol* partiel. En l'absence de *sous-sol*, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

**b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :**


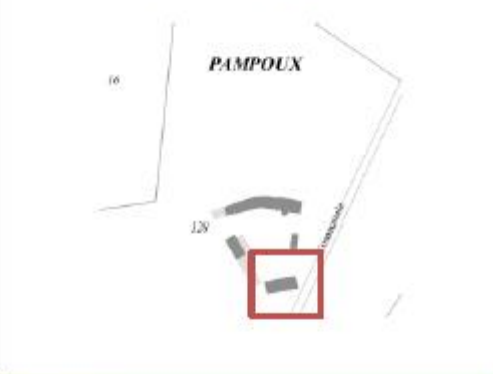

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de *façade*, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

**c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :**


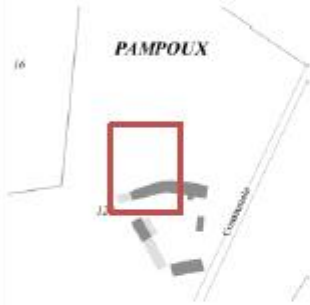

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

**d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le *sous-sol* d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le *sous-sol* sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.**


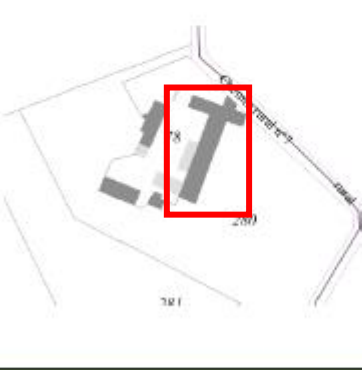
## 5. BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION



BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION			N°1
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BATIMENT			
Usage :	Grange	Matériaux utilisés en façade :	Pierre du mantois
Hauteur :	Environ 6 mètres	Matériaux utilisés en toiture :	Tuile
Possibilités de raccordements aux réseaux :		<input checked="" type="checkbox"/> Eau potable	
		<input checked="" type="checkbox"/> Electricité	
		<input type="checkbox"/> Assainissement collectif	
SITUATION		EXTRAIT CADASTRAL	
Nom du lieu dit	PAMPOUX	Référence cadastrale :	ZE 128/
			
PHOTOGRAPHIE(S)			
			

## 5. BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION

BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION			N°2
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BATIMENT			
Usage :	Grange	Matériaux utilisés en façade :	Pierre du mantois
Hauteur :	Environ 6 mètres	Matériaux utilisés en toiture :	Tuile
Possibilités de raccordements aux réseaux :		<input checked="" type="checkbox"/> Eau potable	
		<input checked="" type="checkbox"/> Electricité	
		<input type="checkbox"/> Assainissement collectif	
SITUATION		EXTRAIT CADASTRAL	
Nom du lieu dit	PAMPOUX	Référence cadastrale :	ZE 128/
			
PHOTOGRAPHIE(S)			
			

## 5. BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION

BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION				N°3
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BATIMENT				
Usage :		Matériaux utilisés en façade :		
Hauteur :		Matériaux utilisés en toiture :		
Possibilités de raccordements aux réseaux :		<input checked="" type="checkbox"/> Eau potable		
		<input checked="" type="checkbox"/> Electricité		
		<input type="checkbox"/> Assainissement collectif		
SITUATION		EXTRAIT CADASTRAL		
Nom du lieu dit	CHARBONNIERE	Référence cadastrale :	Zl 78	
				
PHOTOGRAPHIE(5)				

BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION				N°4
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BATIMENT				
Usage :		Matériaux utilisés en façade :		
Hauteur :		Matériaux utilisés en toiture :		
Possibilités de raccordements aux réseaux :		<input checked="" type="checkbox"/> Eau potable		
		<input checked="" type="checkbox"/> Electricité		
		<input type="checkbox"/> Assainissement collectif		
SITUATION		EXTRAIT CADASTRAL		
Nom du lieu dit	CHARBONNIERE	Référence cadastrale :	Zl78	
				
PHOTOGRAPHIE(5)				

### 6. RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

#### INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR LE BATI ANCIEN

##### ■ OÙ IMPLANter SES CAPTEURS SOLAIRES ?

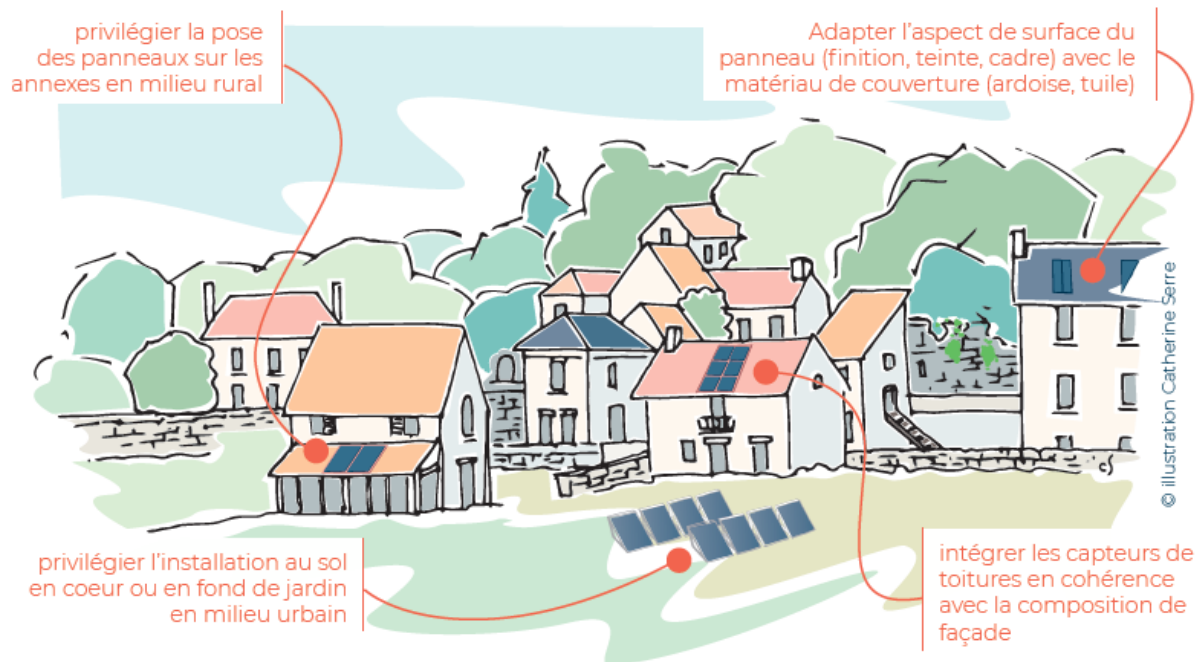
##### 1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

##### 2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très **attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.**



## 6. RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

## BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

## LIMITER L'IMPACT VISUEL

**Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain**

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

3

## ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

**Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes**

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



*Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture*



*Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs*

2

## RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

**Des formes en harmonie avec l'architecture existante**

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



*Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit*



*Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit*

4

## INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

**Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante**

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.



*Exemple de disposition en bandeau et non saillante*

## 6. RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

### INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR LE BATI TRADITIONNEL OU CONTEMPORAIN

#### PRIVILEGIER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension



sur auvent



sur abris ouvert :  
pergolas, carports, ...



sur annexe

#### REGROUPEMENT DE CAPTEURS



Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

#### CAPTEURS ENCASTRÉS



Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

#### IMPLANTATION HORIZONTALE " EN BANDEAU "



En haut de toiture, au niveau du faitage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faitage.

#### CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



### 6. RECOMMANDATIONS SUR L'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

#### CAPTEURS MULTIPLES DE SPÉCIFICITÉ DIFFÉRENTE



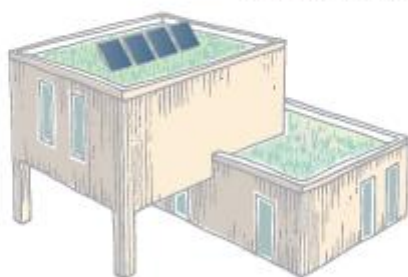
Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

#### IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



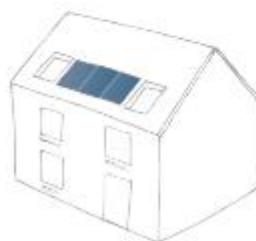
Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

#### IMPLANTATION SUR TOITURE PLATE



Sur une toiture plate ou végétalisée, privilégier une implantation des capteurs en un ou plusieurs bandeaux, centrée sur la toiture, positionnée à distance des rebords de toitures, avec une inclinaison de 30°.

#### COMPOSITION D'ENSEMBLE AVEC FENÊTRE DE TOIT



Associer les capteurs avec les fenêtres de toit pour former une composition d'ensemble qui soit visuellement un seul élément.

## 6. RECOMMANDATIONS SUR L'INTÉGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES

## INTÉGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES SUR LE BATI ISOLE

## CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément. L'idéal pour un rendement optimum et une bonne intégration architecturale et paysagère, est de privilégier une toiture à 30°

IMPLANTATION HORIZONTALE  
« EN BANDEAU »

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, sur toute la largeur de la toiture. Les capteurs sont positionnés au niveau du faitage.

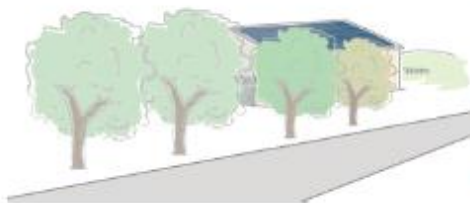
## REGROUPEMENT DES CAPTEURS

Regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire du pied de toit au faitage, et les axer sur les ouvertures de façade si il y'en a.

IMPLANTATION SUR  
TOITURE BAC ACIER

Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

## INTÉGRATION PAYSAGÈRE



Élargir la réflexion sur le bâtiment dans son contexte : pour une meilleure intégration paysagère d'un bâti isolé, quelques plantations, bien choisies peuvent par exemple accompagner et atténuer la visibilité du bâti et des capteurs.

Haies champêtres, alignement d'arbres, vergers, bosquets peuvent remplir ce rôle, et apporter une plus-value écologique et paysagère au projet. Être attentif toutefois à l'ombre portée potentiellement créée sur les capteurs