

Plan Local d'Urbanisme de BOUCHET



Règlement approbation

Sommaire

Partie 1 : Règlement	3
TITRE 1 – Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones	3
1- Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme	3
2- Risques naturels	5
3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	5
4- Équipement et réseaux	16
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
Article 1-Zones U- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	19
Article 2-zones U - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	21
Article 3- zones U- Équipement et réseaux	27
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	28
Article 1- zones AU- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	29
Article 2- zones AU - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	31
Article 3 – zones AU- Équipement et réseaux	36
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	37
Article 1 – zones A- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	37
Article 2 – zones A- Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	39
Article 3- zones A- Équipement et réseaux	41
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	42
Article 1 – zones N- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	42
Article 2 – zones N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	43
Article 3 -zones N Équipement et réseaux	45
Partie 2 : Rappels et définitions	46
Article 1 - Champ d'application territoriale	46
Article 2- Division du territoire en zones	46
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique	47
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles	47
Article 5- Droit de préemption urbain	47
Article 6- Reculs des constructions le long des voies départementales	48
Article 7 Canalisations de transports de matières dangereuses	48
Article 8 – Définitions issues du Lexique national	48
Article 9 : définitions supplémentaires	50
Article 10 : Destinations et sous-destinations	56
Annexe : palette végétale à privilégier	59

Partie 1 : Règlement

TITRE 1 – Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones

1- Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- **Éléments identifiés au titre de l'article L151-19**

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- **du patrimoine bâti**
- **des ensembles patrimoniaux remarquables de clos et jardins dans l'espace bâti**
- **des éléments végétaux : alignements arborés, haies, arbres remarquables, ensembles arborés de parcs ...**

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Patrimoine bâti**

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Numéro d'identification sur le zonage	Élément identifié
1	Croix
2	Oratoire
3	Croix
4	Croix
5	Fontaine
6	Lavoir
7	Croix
8	Croix
9	Oratoire
10	Croix
11	Roue à eau
12	Fontaine

- Les ensembles patrimoniaux remarquables des clos et jardins

Les secteurs identifiés ne doivent pas être bâtis, à l'exception d'une annexe à l'habitation limitée à 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3m au plus haut de la construction. L'aspect de cette annexe devra être dans des tons de pierre comme les murs de clôture de ces clos. Les murs de clôture de ces clos ne doivent pas être détruits, abaissés ou surélevés. Dans le cadre des travaux de réhabilitation portant sur ces murs, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

- Les éléments végétaux des jardins et parcs

Les éléments végétaux des parcs et jardins doivent être maintenus ou reconstitués avec des essences équivalentes en cas de travaux.

Les éléments végétaux des bosquets dans les zones A et N doivent être maintenus ou reconstitués avec des essences locales

- Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur le territoire du PLU, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des continuums végétaux (ripisylves...), des zones humides.

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Les continuums végétaux des ripisylves

Les continuums végétaux (haies et ripisylves) identifiés, ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est rendue inévitable par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques (aménagements hydrauliques).

Dans ce cas, toute intervention sur un de ces éléments identifiés est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces continuums et ripisylves protégés au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les plantations comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales

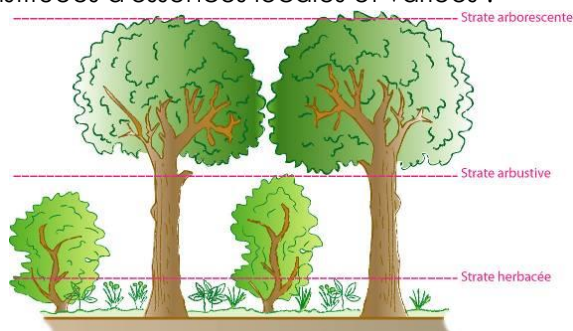


Schéma à valeur illustrative

La strate arborescente devra être dominée par l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le frêne commun (*Fraxinus excelsior*), présents dès la rive avec différentes espèces de saules tels que le saule marsault (*Salix caprea*). Plus en retrait, la strate arborée sera constituée d'espèces locales tels que des érables (*Acer platanoïdes* et *pseudoplatanus*), chênes (*Quercus robur*), charmes (*Carpinus betulus*), tilleuls (*Tilia cordata* et *Tilia platyphyllos*), ormes (*Ulmus minor*) ...

La strate arbustive sera plantée en mélange avec la strate arborescente. Elle comprendra des espèces locales tels que le noisetier (*Corylus avellana*), le fusain (*Euonymus europea*), le troène (*Ligustrum vulgare*), la viorne (*Viburnum opulus*), le sureau (*Sambucus nigra*)...

La strate herbacée évoluera naturellement.

Les zones humides :

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés.

2- Risques naturels

Le territoire est concerné par des aléas d'inondation. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est mis en place. Il est rappelé que le PPRI est une servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU.

3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions applicables à toutes les constructions et aménagements

Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder 1m. Leur pente sera au maximum de 15%. La hauteur est mesurée à partir du bas du terrain naturel avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire.

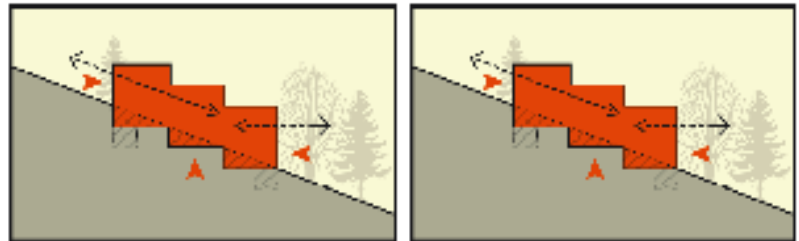
- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.
- La pente des talus ne devra pas excéder 15% et ceux-ci devront être plantés.
- Les enrochements apparents sont interdits. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m.

Implantations dans les pentes

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente

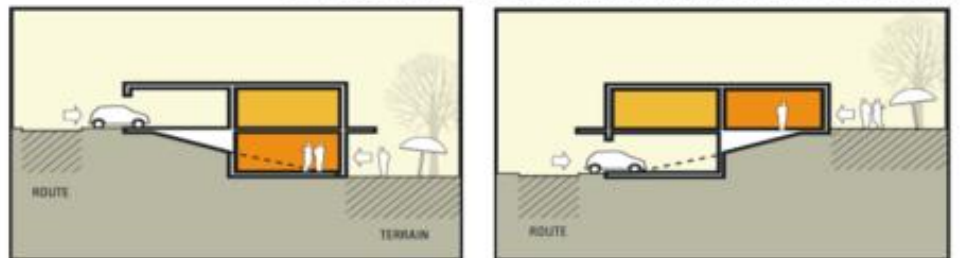
 **Illustration de la règle :** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : *Habiter en montagne référentiel d'architecture*
(PNRV : PNRC CAUE 38, 73)

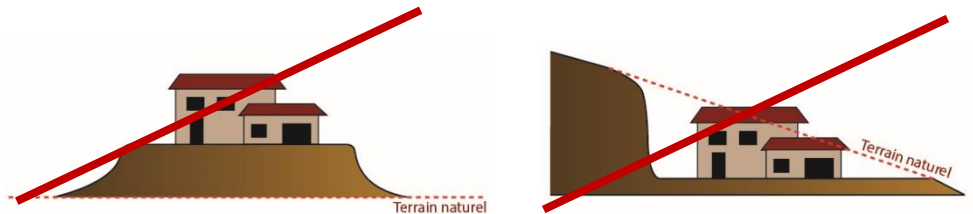
- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente

 **Illustration de la règle :** mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : *habiter en montagne référentiel d'architecture* (PNRV : PNRC CAUE 38, 73)

- Limiter l'impact sur le paysage



Clôtures

Murs traditionnels existants

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Nouvelles clôtures

Hauteur :

Pour l'ensemble des constructions et des zones (hors clôtures agricoles) :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera au maximum celle de la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière.

Aspect :

Elles seront constituées sur l'ensemble des limites sur rue et des limites séparatives :

- Soit d'un grillage sans soubassement, la hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m.
- Soit d'un mur dont la hauteur sera comprise entre 1.20 m et 1.80m. Il sera enduit avec une finition en harmonie avec la façade. Il sera limité à 50% de la totalité du linéaire de clôture. Dans ce cas on privilégiera son positionnement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.
- Soit de gabions ou grillage double parois limités à 2.00 m maximum en harmonisation avec les clôtures riveraines
- Soit de gabions limités à 1,80m de hauteur et entrecoupés de système à claire voie dans un rapport 2/3 gabions, 1/3 claire voie en alternance. Ils seront limités à 50% de la totalité du linéaire de clôture.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés d'essences régionales.

Deux types de clôture au maximum sont admis sur une même parcelle.

Les clôtures agricoles devront s'intégrer dans l'environnement paysager et privilégier la végétalisation.

Clôtures interdites partout y compris pour les clôtures agricoles:

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives. Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres etc.)
- Les brises-vues en matériaux composites, PVC, Alu ...



Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires et dispositifs de production d'Enr

- Les éoliennes sont proscrites en pignon de toiture
- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
 - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou suivre la pente de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.
 - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.
 - Le panneau solaire et son cadre doivent être de même teinte.
 - Les dispositifs de production d'énergie sont limités à 50% de la surface du pan de toit où ils sont mis en place. Toutefois sur les bâtiments annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50m², ils sont autorisés sans conditions de surface.
 - Pour toutes les constructions : les tuiles solaires s'apparentant aux caractéristiques de la tuile romane sont possibles. Dans ce cas les tuiles solaires ne sont pas limitées en surface.

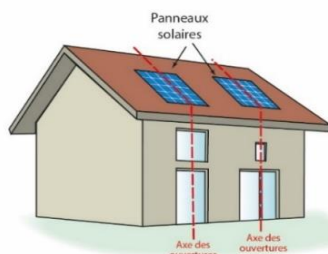


Schéma à valeur illustrative

- Panneaux solaires sur les toitures-terrasses : les panneaux solaires peuvent être disposés sur les toitures-terrasses.
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures le plus possible dans l'axe des ouvertures existantes.
- Ils sont interdits au sol

Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou à l'intérieur des constructions.
- Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. Ils devront être masqués par un élément architectural,
- S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

- Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs, numérique) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.
- Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

Annexes aux habitations

Si la construction est de petite volumétrie son aspect n'est pas réglementé. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3m.

Pour les annexes supérieures à 10m² d'emprise au sol et inférieures à 20m² d'emprise au sol, elles devront être réalisées, dans la mesure du possible, avec le même aspect que ceux du bâtiment ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les autres annexes et locaux accessoires devront respecter les règles générales.

Dispositions applicables aux constructions bâties depuis 1960 et aux nouvelles constructions (hors constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions agricoles et forestières)

Toitures

- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (sauf si elles sont déjà existantes sur une construction, dans ce cas l'ouverture nouvelle devra reprendre le même aspect que celles existantes).
- Les toitures avec pentes devront présenter des pentes minimales de 20% et maximales de 30%.
- Les toitures à pentes devront présenter au minimum 2 pans par volume, les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, et les annexes aux habitations.
- Les toitures à pentes devront être en tuiles romanes de couleur rouge vieilli. D'autres tuiles sont admises dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction présentant avant travaux d'autres types de tuiles.
- Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm et maximal de 50 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété), les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.
- La pente et couverture non réglementée pour les vérandas et pour les petites volumétries (Rappel : la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une

emprise au sol inférieure à 10m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3m.).

Façades

En présence d'une façade mesurant 20 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :

- D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- De variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique, dûment justifié.

Les descentes d'eaux pluviales seront placées de façon à être le moins visible possible (angle de la construction), aucune autre tuyauterie n'est admise en façade.

Les piliers seront sobres (ni colonne, ni chapiteau).

Le bardage est interdit.

Les couleurs blanc pur, et les couleurs vives ou primaires sont interdites, La couleur des façades respectera les tons de pierre, sable, traditionnels du secteur.

Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves, En cas de réhabilitation, et d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être masqués ou habillés (habillage de type lambrequin). Les couleurs vives ou primaires sont interdites.

Dispositions applicables aux constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics,

Toitures

- Pour les toitures avec pentes, le faîtage est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Leur pente est limitée à 30%.
- Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge vieilli...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.
- Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), sauf en cas de panneaux solaires,
- Lorsque les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect rouge vieilli. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.
- Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Façades

- Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.
- Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires ne sont autorisées que ponctuellement.
- Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

Bardages bois :

En façade le bardage doit être laissé brut. Il peut être choisi pré-grisé ou rétifié anticipant son vieillissement naturel. Le bardage en bois naturel doit être vertical.



Pré-grisé



Rétifié



Lasure teintée

Bardages composites ou métalliques

Ils sont autorisés uniquement avec des lames verticales. Les couleurs admises sont les suivantes :

- gris clair
- gris moyen
- brun moyen
- taupe



Lames verticales

Menuiseries

- Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
- Les couleurs : le blanc pur et les couleurs vives ou primaires sont interdits.

Implantation des stockages et des stationnements (hors constructions agricoles)

- Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.
- Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées).

Les entrées des parcelles d'activité économique (hors constructions agricoles)

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

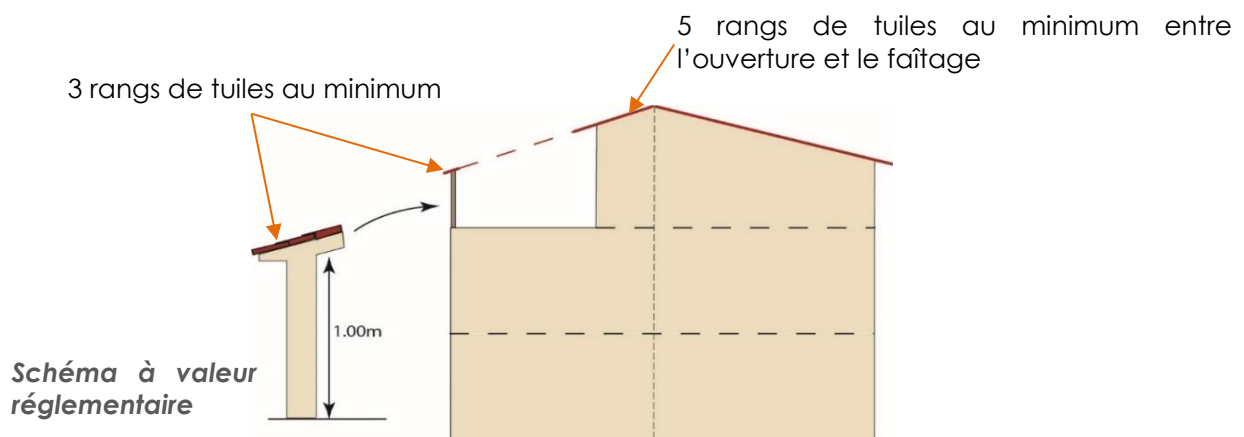
Les bâtiments techniques (hors constructions agricoles)

- Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.
- Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière

Dispositions applicables aux constructions bâties avant 1960

Toitures

- Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.
- Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante. Le sens du faîtage existant doit être conservé.
- Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.
- Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.
- En cas de réhabilitation, les toitures terrasses partielles et accessibles sont autorisées dans les conditions inscrites dans la coupe suivante. De plus les pignons maçonnés doivent être conservés.



- La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale sauf terrasse partielle décrite ci-avant.
- Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.
- Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant, ou avec une restauration maintenant l'aspect d'origine.

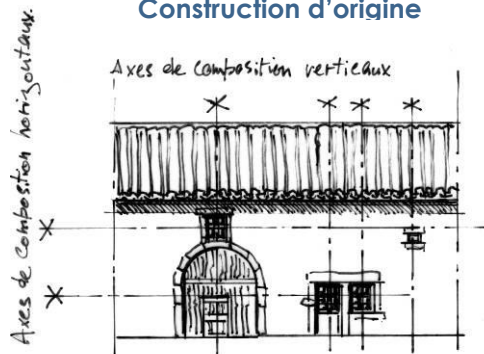
Façades

- Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées. Les enduits seront de finition lisse.
- Les bardages sont interdits.
- Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.
- Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales. Les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forêts ou des éléments d'architecture (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ;
- Les couleurs blanc pur, et les couleurs vives ou primaires sont interdites, La couleur des façades respectera les tons de pierre, sable, traditionnels du secteur.
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;
- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée.

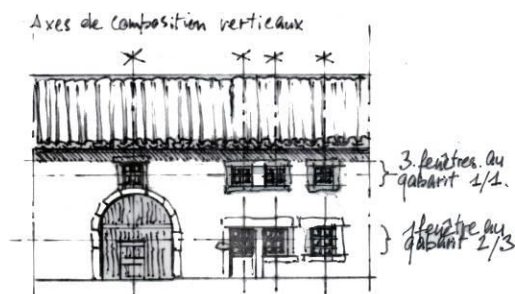
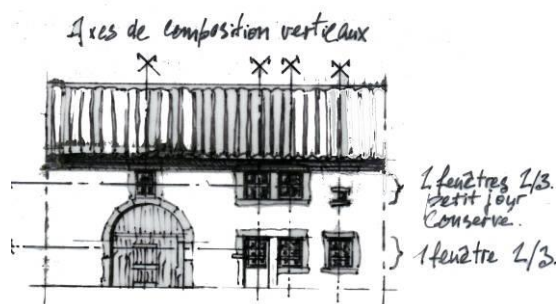
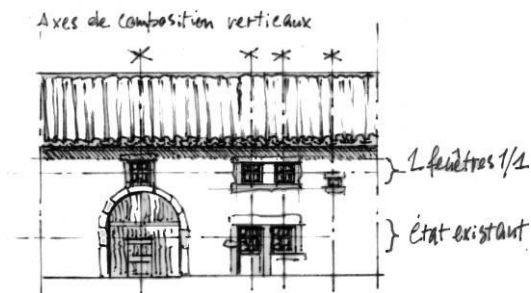
Percements

- La composition existante des façades sera respectée notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.

Construction d'origine



Typologies de percements possibles (schémas à valeur illustrative)



Fermeture des grandes ouvertures

Les grandes ouvertures (granges, vitrines d'anciens commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces grandes ouvertures.

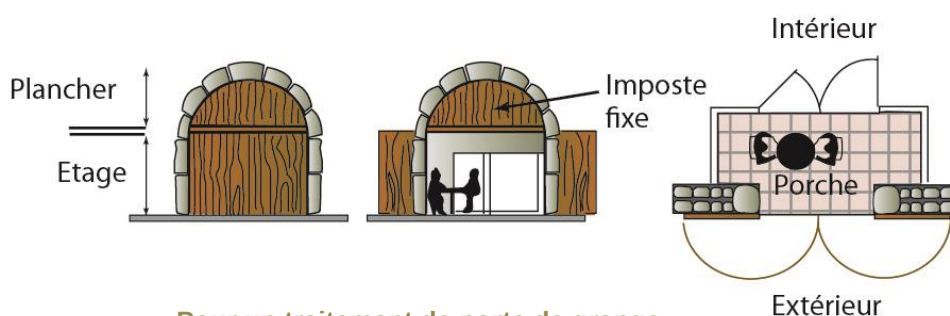
On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

Les menuiseries blanches sont interdites pour ces grandes ouvertures.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche,



Pour un traitement de porte de grange

Menuiseries

- Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.
- Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, Les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect.).
- Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).
- Les volets roulants autorisés si le caisson est masqué par un lambrequin et à condition de ne pas être blancs.
- Les volets à battants devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée.
- Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.
- Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur, les couleurs primaires et les brillances des peintures ou des lasure sont interdits.

4- Équipement et réseaux

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus pour les voies nouvelles des zones U, il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 5 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

De plus dans le secteur B déterminé sur le règlement graphique :

- Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division.

De plus le long des voies départementales le département il conviendra de respecter les règles suivantes :

- Un seul accès par tènement est autorisé. Dans le cas de divisions parcellaire c'est bien le tènement tel qu'existant à l'approbation du PLU qui est pris en compte.
- Les accès à créer le long des voies départementales seront de forme trapézoïdale, de dimension suivante : grande base de longueur 10 m côté route, profondeur 5m (recul de l'implantation du portail par rapport à l'alignement de la voie), petite base de longueur 5 m côté construction.

5. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

- Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, pour une pluie d'occurrence trentennale, tenant compte des remontées des nappes phréatiques.
- Les réaménagements de terrain ne concernant pas (ou touchant marginalement) le bâti existant et n'entraînant pas d'aggravation du ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées) et n'entraînant pas de modification notable des conditions d'écoulement et d'évacuation des eaux pluviales sont dispensées de mesures compensatoires,
- Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,
- La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur,

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.
- Dans un périmètre de covisibilité avec la chapelle St Sébastien, et/ou l'Abbaye, tous les réseaux créés doivent être enfouis y compris sur les espaces publics.
- Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

Les zones U sont concernées par le PPRI, le règlement du PPRI s'applique, il est annexé au PLU, il convient de s'y référer.

Article 1-Zones U- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique. Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs U numérotés de 1 à 4. À chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations, autres usages et occupations, autorisés, interdits ou autorisés sous condition énumérés dans les tableaux ci-après.

Le secteur U1 correspond aux secteurs multifonctionnels

Le secteur U2 correspond aux secteurs à dominante résidentielle

Le secteur U3 correspond aux secteurs dédiés principalement aux équipements

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination			
		U1	U2	U3
Habitation	Logement	V	V	X
	Hébergement	V	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V* N°1	X
	Restauration	V	V	V* N°4
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X
	Hôtel	V	V	X
	Autres Hébergements touristiques	V	V	X
	Cinéma	V	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	V* N°2	X
	Exploitation forestière	X	V* N°2	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	V* N°3	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	V	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V

Les autres usages et occupations

	U1	U2	U3
- Les dépôts de matériaux, - Les affouillements et exhaussements, déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, - Les dépôts de toute nature	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	X	X	V* N°5
Les ICPE soumise à déclaration	X	X	V* N°5

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°1 : La sous destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination « Artisanat et commerce de détail ». Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 60 m² de surface de plancher totale.
- Les nouvelles implantations de la sous destination Artisanat et commerce de détail sont autorisées dans la limite de 60 m² de surface de plancher totale.

N°2 : Les sous destinations exploitation agricole et forestière sont autorisées dans le cadre d'une extension d'une construction existante de ces sous-destinations et dans la limite de 50% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante avant travaux.

N°3 : La sous destination « Industrie » est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination « industrie ». Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 60 m² de surface de plancher totale.
- Les nouvelles implantations de la sous destination « Industrie » sont autorisées dans la limite de 60 m² de surface de plancher totale.

N°4 : La sous-destination restauration est autorisée si elle est liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics présents dans la zone.

N°5 : Les ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation sont autorisées si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics présents dans la zone.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, en cas de démolition/reconstruction : le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel et autres hébergements touristiques. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas

comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Dans ces secteurs, en cas de réhabilitations avec ou sans changement de destination : les locaux commerciaux existants en Rez de chaussée des constructions doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma « hôtel » et « autres hébergements touristiques ». Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Mixité sociale

Non réglementée

Article 2-zones U - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique. Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs intitulés :

A : Les secteurs de prescriptions spécifiques dans le respect des formes urbaines historiques dominantes du centre

B : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante pavillonnaire.

C : Secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs de forme urbaine mixte

D : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques et aux grands équipements.

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le niveau de sol d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à tous les secteurs

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3 m.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
A	- Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2 et 9 m à l'égout du toit.
B	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit.
C	Dans les secteurs C faisant l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) : - Dans les secteurs définis dans l'OAP comme dédiés à l'habitat individuel groupé ou non, la hauteur des constructions est limitée à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit. - Dans les secteurs définis dans l'OAP comme dédiés à l'habitat intermédiaire ou de village la hauteur des constructions est limitée à R+2 et 9 m à l'égout du toit. Dans ce cas le niveau à R+2 est obligatoirement en attique. Le niveau en attique présentera au moins une façade en retrait minimal de 3m par rapport à la façade du niveau inférieur Dans les secteurs C non soumis à une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) : - La hauteur des constructions est limitée à R+2 et 9 m à l'égout du toit. Dans ce cas le niveau à R+2 est obligatoirement en attique. Le niveau en attique présentera au moins une façade en retrait minimal de 3m par rapport à la façade du niveau inférieur.
D	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à 10 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3m. L'implantation peut être différente des autres constructions selon les secteurs se référer aux tableaux suivants.

Pour les piscines : une distance minimale de 1 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

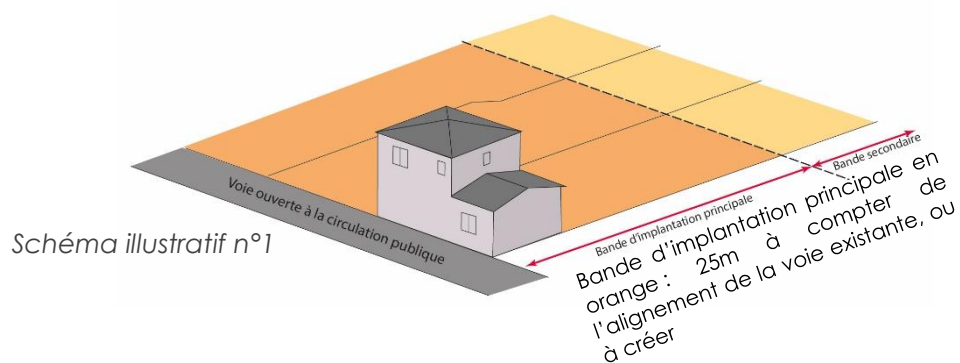
Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

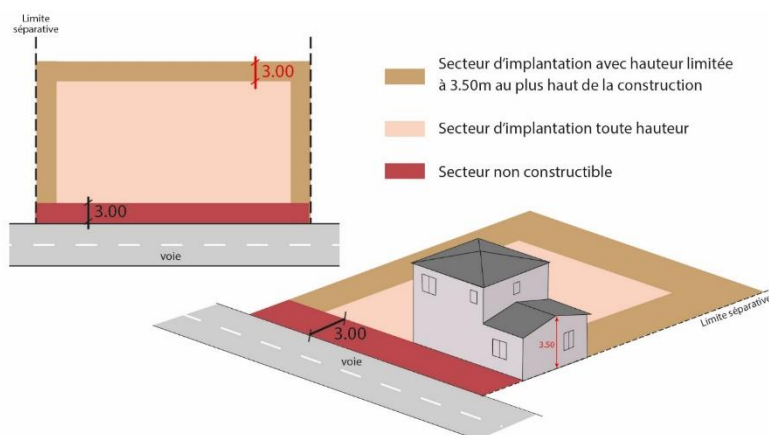
Secteur	Conditions d'implantations	
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront : - À l'alignement de la voie - Ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. De plus le sens de la plus grande longueur de la construction ou du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, sauf en cas d'extension d'une construction implantée différemment, dans ce cas l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant. Les petites volumétries s'implanteront soit dans l'alignement de la construction principale lorsque celle-ci est implantée dans une bande de 0 à 3m de l'alignement de la voie, soit avec un retrait minimal de 3m à compter de l'alignement de la voie. Au-delà de la bande d'implantation principale de 25m, seules sont autorisées : - Les piscines, - Les constructions à petites volumétries dans la limite de 2 constructions.	Schéma n°1
B	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	
C	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	
D	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	



Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront : - Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie. - En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur la voie, le retrait de la construction vis à vis de l'autre limite latérale donnant sur la voie sera au moins égal à H/2 minimum 3m. - Les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre. Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 25m : - Les piscines autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré à partir du bord du bassins vis-à-vis des limites séparatives. - Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre. En cas d'implantation sur limite séparative, le linéaire sur limite ne pourra excéder 7m.
B	Les constructions s'implanteront : - Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction contigüe. - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m. - Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de ladite limite ne peut excéder 3.50m au plus haut de la construction. (Schéma n°2). Dans ce cas la construction ne pourra pas dépasser 7m linéaires sur la limite séparative. - Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre. En cas d'implantation sur limite séparative, le linéaire sur limite ne pourra excéder 7m.
C	- Les constructions donnant sur les voies nouvelles devront s'implanter entre l'alignement et un retrait maximal de 3m à compter de l'alignement de la voie. Des décrochés de volumétrie avec un retrait plus important sont possibles de façon ponctuelle.
D	Pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : implantation libre. Pour les autres constructions autorisées : les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci constitue une limite du secteur D considéré, Si la limite séparative est à l'intérieur du secteur D considéré, une : implantation est possible sur limite séparative.

Schéma illustratif n°2



Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Secteur	Conditions d'implantations
A	Non réglementé
B et C	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1 + ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux piscines et aux petites volumétries - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale, - aux extensions limitées des constructions existantes.
D	Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à tous les secteurs

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- La plantation d'un arbre pour 5 places créées en surface à partir de 10 places créées.
- À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
A	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés, Il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 15% de la surface de la parcelle située dans le secteur A considéré.
B et C	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de

	10 logements ou de 10 lots créés, Il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 50% de la surface de la parcelle située dans le secteur B ou C considéré.
D	- Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 2 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. - Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées. - La limite du secteur D avec la zone agricole doit faire l'objet d'une plantation dense arborée et arbustive d'une largeur minimale de 10m pour le secteur D de la zone U3

Définition- calcul du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée (Cf définition) comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en « Evergreen »...

2. 4 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
A	Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour toute création de logements par construction neuve ou par réhabilitation : au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés. - Pour les logements créés par changement de destination, ou réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé. - Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.
B et C	Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1

	place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés. Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement
D	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de surface de plancher créée.

Article 3- zones U- Équipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU distingue les zones AU suivantes

La zones 1AU1, 1AU2 à vocation principale d'habitat ouvertes à l'urbanisation

La zone 1AU4 à vocation principale économique ouverte à l'urbanisation

Article 1- zones AU- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique. Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs AU numérotés. À chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations, autres usages et occupations, autorisés, interdits ou autorisés sous condition énumérés dans les tableaux ci-après.

Le secteur 1AU1 correspond aux secteurs multifonctionnels

Le secteur 1AU2 correspond aux secteurs à dominante résidentielle

Le secteur 1AU4 correspond aux secteurs dédiés à l'accueil économique.

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	1AU1	1AU2	1AU4
Habitation	Logement	V	V	X
	Hébergement	V	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V* N°1	V
	Restauration	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
	Hôtel	V	V	X
	Autres hébergements touristiques	V	V	X
	Cinéma	V	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	V* N°2	X
	Exploitation forestière	X	V* N°2	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	V* N°3	V
	Entrepôt	X	X	V
	Bureau	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V

Les autres usages et occupations

	1AU1	1AU2	1AU4
- Les dépôts de matériaux, - Les affouillements et exhaussements, déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, - Les dépôts de toute nature	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	X	X	V
Les ICPE soumise à déclaration	X	X	V

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°1 : La sous destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination « Artisanat et commerce de détail ». Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 60 m² de surface de plancher totale.
- Les nouvelles implantations de la sous destination Artisanat et commerce de détail sont autorisées dans la limite de 60 m² de surface de plancher totale.

N°2 : Les sous destinations exploitation agricole et forestière sont autorisées dans le cadre d'une extension d'une construction existante de ces sous-destinations et dans la limite de 50% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante avant travaux.

N°3 : La sous destination « Industrie » est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination « industrie ». Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et jusqu'à 60 m² de surface de plancher totale.
- Les nouvelles implantations de la sous destination « Industrie » sont autorisées dans la limite de 60 m² de surface de plancher totale.

N°4 : La sous-destination restauration est autorisée si elle est liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics présents dans la zone.

N°5 : Les ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation sont autorisées si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics présents dans la zone.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementée

Article 2- zones AU - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique. Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs intitulés :

A : Les secteurs de prescriptions spécifiques dans le respect des formes urbaines historiques dominantes du centre

B : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante pavillonnaire.

C : Secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs de forme urbaine mixte

D : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques et aux grands équipements.

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.2- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le niveau de sol d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à tous les secteurs

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3m.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
A	- Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2 et 9 m à l'égout du toit.
B	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit.
C	Ces zones sont aussi encadrées par des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) - Dans les secteurs définis dans l'OAP comme dédiés à l'habitat individuel groupé ou non, la hauteur des constructions est limitée à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit. - Dans les secteurs définis dans l'OAP comme dédiés à l'habitat intermédiaire ou de village la hauteur des constructions est limitée à R+2 et 9 m à l'égout du toit. Dans ce cas le niveau à R+2 est obligatoirement en attique. Le niveau en attique présentera au moins une façade en retrait minimal de 3m par rapport à la façade du niveau inférieur

D	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à 10 m à l'égout du toit.
----------	--

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du niveau de sol avant travaux, inférieure à 3m. L'implantation peut être différente des autres constructions selon les secteurs se référer aux tableaux suivants.

Pour les piscines : une distance minimale de 1 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

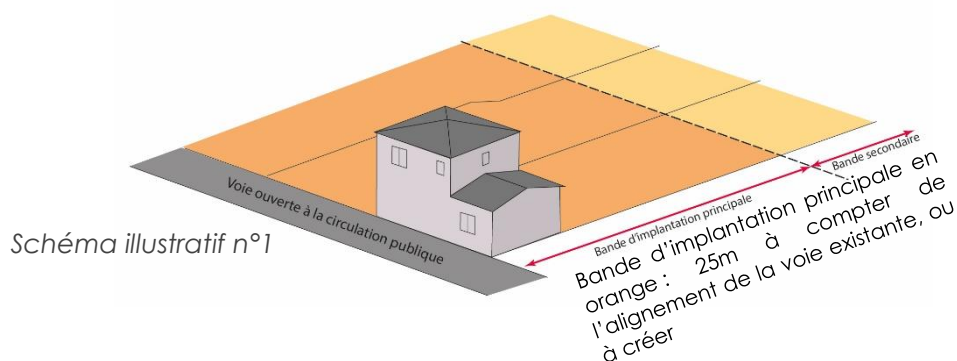
Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

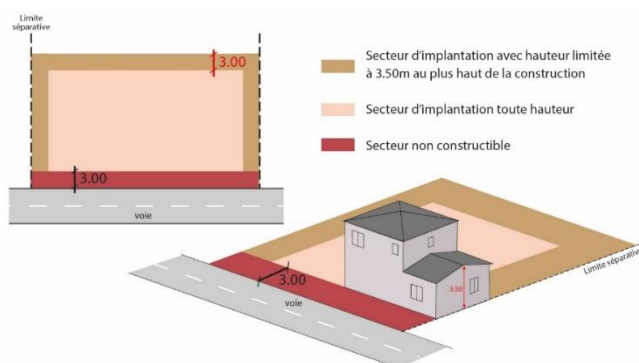
Secteur	Conditions d'implantations	
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront : - À l'alignement de la voie - Ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. De plus le sens de la plus grande longueur de la construction ou du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, sauf en cas d'extension d'une construction implantée différemment, dans ce cas l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant. Les petites volumétries s'implanteront soit dans l'alignement de la construction principale lorsque celle-ci est implantée dans une bande de 0 à 3m de l'alignement de la voie, soit avec un retrait minimal de 3m à compter de l'alignement de la voie. Au-delà de la bande d'implantation principale de 25m, seules sont autorisées : - Les piscines, - Les constructions à petites volumétries dans la limite de 2 constructions.	Schéma n°1
B	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	
C	Dans les secteurs C soumis aux OAP de la Chapelle et du Coudair - Les constructions donnant sur les voies nouvelles définies dans l'OAP devront s'implanter entre l'alignement et un retrait maximal de 3m à compter de l'alignement de la voie. Des décrochés de volumétrie avec un retrait plus important sont possibles de façon ponctuelle.	
D	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	



Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront : - Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie. - En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur la voie, le retrait de la construction vis à vis de l'autre limite latérale donnant sur la voie sera au moins égal à H/2 minimum 3m. - Les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre. Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 25m : - Les piscines autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré à partir du bord du bassins vis-à-vis des limites séparatives. - Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre. En cas d'implantation sur limite séparative, le linéaire sur limite ne pourra excéder 7m.
B	Les constructions s'implanteront : - Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction contigüe. - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m. - Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de ladite limite ne peut excéder 3.50m au plus haut de la construction. (Schéma n°2). Dans ce cas la construction ne pourra pas dépasser 7m linéaires sur la limite séparative. - Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre. En cas d'implantation sur limite séparative, le linéaire sur limite ne pourra excéder 7m.
C	Dans les secteurs C Les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 m vis-à-vis de la limite de la zone C.
D	Pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : implantation libre. Pour les autres constructions autorisées : les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci constitue une limite du secteur D considéré, Si la limite séparative est à l'intérieur du secteur D considéré, une : implantation est possible sur limite séparative.

Schéma illustratif n°2



Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Secteur	Conditions d'implantations
A	Non réglementé
B et C	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1 + ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux piscines et aux petites volumétries - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale, - aux extensions limitées des constructions existantes.
D	Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à tous les secteurs

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- La plantation d'un arbre pour 5 places créées en surface à partir de 10 places créées.
- Il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
A	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés, Il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 15% de la surface de la parcelle située dans le secteur A considéré.
B et C	- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés, Il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. - Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 50% de la surface de la parcelle située dans le secteur B ou C considéré.
D	- Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 2 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis. - Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées. - La limite du secteur D avec la zone agricole doit faire l'objet d'une plantation dense arborée et arbustive d'une largeur minimale de 5 m pour le secteur D de la zone 1AU4.

Définition- calcul du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée (Cf définition) comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en « Evergreen »...

2. 4 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
A	Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour toute création de logements par construction neuve : au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés. - Pour les logements créés par changement de destination, ou réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé. - Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.
B et C	Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés. Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement
D	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. - Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de surface de plancher créée.

Article 3 – zones AU- Équipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones A sont concernées par le PPRI, le règlement du PPRI s'applique, il est annexé au PLU, il convient de s'y référer.

Article 1 – zones A- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	A	AL
Habitation	Logement	V* N°6	V* N°6
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	V
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtel	X	V* N°8
	Autres hébergements touristiques	X	V* N°8
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V* N°7	V* N°7
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* N°10	X
	Exploitation forestière	V	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Les autres usages et occupations

	Zone A	Zone AL
• Les dépôts de matériaux, • Les affouillements et exhaussements, déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, • Les dépôts de toute nature	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement	V* N°9	X
Les ICPE soumises à déclaration	V* N°9	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N°6 : Les logements et les annexes sont admis dans les conditions suivantes :

Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher par exploitation agricole. Les constructions d'habitation et technique doivent s'implanter de façon rapprochée en continuité ou en contiguïté, de manière à former un ensemble cohérent. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et de 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 35 m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement, et situées à moins de 20m de la construction principale dont elles dépendent (mesurés au point le plus rapproché de l'annexe considérée)
- Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m² et doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale dont elles dépendent mesurés au point le plus rapproché du bord du bassin.

N°7- Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°8 : Les extensions des constructions existantes des sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher et d'emprise au sol existante avant travaux.

De plus les locaux accessoires aux activités présentes des sous-destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher et d'emprise au sol existante avant travaux de la construction principale.

N°9 : Les nouvelles ICPE et les extensions d'ICPE soumises à autorisation, enregistrement et déclaration sont admises sans conditions uniquement lorsqu'elles sont agricoles.

N°10 : Les constructions de la sous-destination agricole sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans la partie 2, sont ainsi autorisées :

- Les constructions et installations agricoles nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges) sont autorisées uniquement dans le bâti existant et sous réserve de constituer une activité secondaire de l'activité agricole qui reste l'activité principale.

Ces constructions sont autorisées à condition d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de façon à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 – zones A- Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Volumétries des constructions

2.1.1- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le niveau de sol d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur des constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. » autorisés est limitée à 10 m mesurés à l'égout du toit.

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3m.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
A	- Les hauteurs des constructions des bâtiments techniques agricoles est limitée à 10m mesurés à l'égout du toit. - Les hauteurs des autres constructions sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit.
AL	- La hauteur des extensions des constructions existantes et des locaux accessoires ne peut dépasser la hauteur du bâtiment principal existant.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations
A AL	- L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement de la voie - Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée. - Les autres constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mesuré depuis l'alignement de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
A AL	- L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 3m par rapport aux limites séparatives. - Pour les piscines : il est exigé une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative. - Les autres constructions autorisées s'implanteront avec retrait de 3m des limites séparatives.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

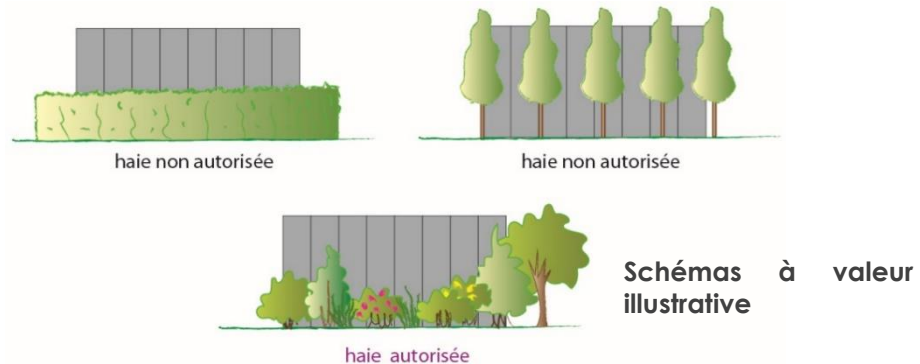
Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 5 places créées en surface à partir de 10 places créées.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés sur au moins un côté du bâtiment ou de l'installation, de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination autorisé.
- 1 place de stationnement sur le tènement de l'opération par chambre des destinations « hôtel » et « autres hébergements touristiques »
- 1 place de stationnement sur le tènement de l'opération pour 50 m² de surface de plancher des constructions de la sous-destination restauration.

Article 3- zones A- Équipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones N sont concernées par le PPRI, le règlement du PPRI s'applique, il est annexé au PLU, il convient de s'y référer.

Article 1 – zones N- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	N	N†	NL	Ne
Habitation	Logement	V* N°11	X	V*N°12	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	V*13	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Les autres usages et occupations

	Zone N	Zone N†	NL	Ne
• Les dépôts de matériaux, • Les affouillements et exhaussements, déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, • Les dépôts de toute nature	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	V	X	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X
Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement	X	X	X	V
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	V

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N°7- Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°11 : Les logements et les annexes sont admis dans les conditions suivantes :

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et de 250 m² d'emprise au sol totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 35 m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement, et situées à moins de 20m de la construction principale dont elles dépendent (mesurés au point le plus rapproché de l'annexe considérée)
- Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m² et doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale dont elles dépendent mesurés au point le plus rapproché du bord du bassin.

N°12 : Dans la zone NL sont admises :

- Une annexe à l'habitation par zone NL considérée limitée à 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 m au plus haut de la construction
- Les aménagements et installations en vue de la pratique des loisirs et de sport.

N°13 : Dans la zone Nt, seules les extensions limitées des constructions existantes sont admises dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à l'approbation du PLU sans augmenter les capacités d'hébergement touristique au-delà de celles existantes à l'approbation du PLU.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 – zones N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1- Volumétries des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le niveau de sol d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur des constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. » autorisés est limitée à 10 m mesurés à l'égout du toit.

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3m.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
N NT	- Les hauteurs des constructions autorisées sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit.
NL	- Les hauteurs des annexes autorisées sont limitées à une hauteur maximale de 3m au plus haut de la construction
Ne	- Les hauteurs des constructions autorisées sont limitées à 10 m à l'égout du toit.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations
N NL NT Ne	- L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement de la voie et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe. - Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin. - Les autres constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mesuré depuis l'alignement de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
N NL NT Ne	- L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 3m par rapport aux limites séparatives et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe. - Pour les piscines : il est exigé une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin. - Les autres constructions autorisées s'implanteront avec retrait de 3m des limites séparatives.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 5 places créées en surface à partir de 10 places créées.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination autorisé.
- 1 place de stationnement sur le tènement de l'opération par emplacement de camping.

Article 3 -zones N Équipement et réseaux

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 1 des dispositions réglementaires

Partie 2 : Rappels et définitions

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire du PLU **de la commune de BOUCHET**

Article 2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées repérées au plan de la façon suivante :

Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R151-22

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- Des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° et L151-16 du code de l'urbanisme.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme.

Article 5- Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLUI.

Article 6- Reculs des constructions le long des voies départementales

En dehors des zones agglomérées, le long des voies départementales le Conseil Départemental prévoit les retraits suivants :

Catégorie	RD	Largeurs de Plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			habitations	autres constructions
1 ^{ère} catégorie	RD 94	11,00 m	35 m	25 m
4 ^{ème} catégorie	RD 141, RD 251, RD 441	9,50 m	15 m	10 m

Article 7 Canalisations de transports de matières dangereuses

La commune est concernée par des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures. Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique prenant en compte les risques autour de ces canalisations. Se reporter aux servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Article 8 – Définitions issues du Lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. 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. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

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.

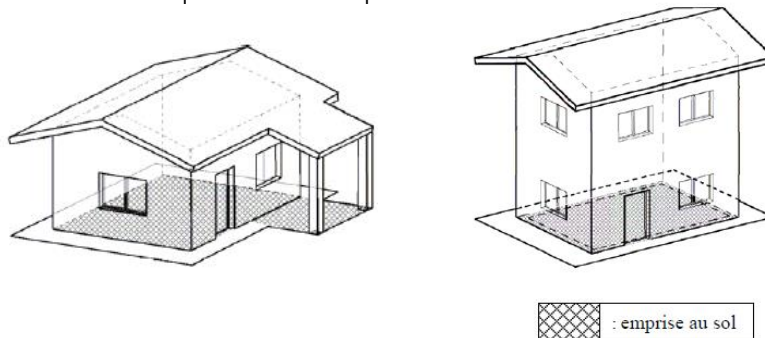
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

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.

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 modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

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.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

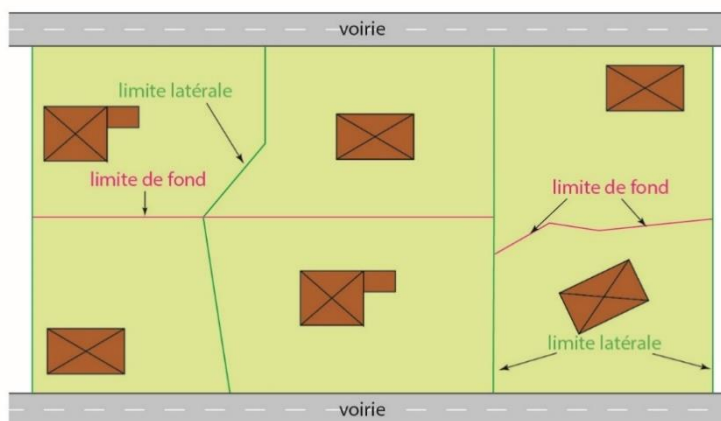
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

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

Limites séparatives

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



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Décret relatif à la partie réglementaire.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Article 9 : définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

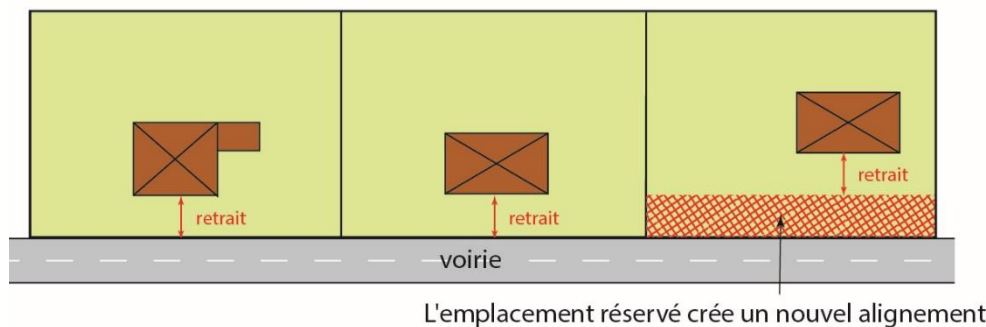
Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.



Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avant toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Défrichement

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réserve (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Espaces boisés classés

Article L113-1 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, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après° et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

- Le caractère agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette

production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- *Paysagiste*
- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

- **Le caractère professionnel :**

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)

Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

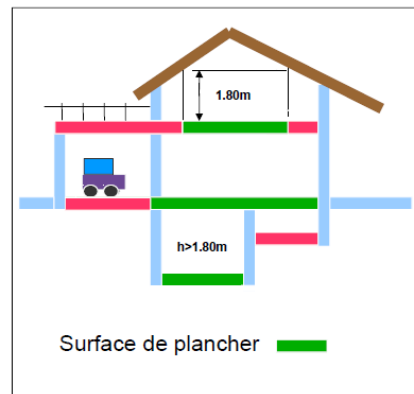
Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Surface de plancher (Art. R112-2 du 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement une partie commune ;
- 8° 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.



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- L'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- Les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- Tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- Ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Cependant, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Terrain naturel

Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Article 10 : Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- 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.
- 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.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, « hôtel » et « autres hébergements touristiques », cinéma.

- 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.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- 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.
- La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- 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.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- 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.
- 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.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- 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 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.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- 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.

Annexe : palette végétale à privilégier

Les haies : une variété contre la monotonie

Les haies de jardin en ville ou en périphérie sont très souvent plantées d'une seule essence (thuyas, lauriers palmes, cyprès ...). Elles s'étendent le long des routes et des lotissements quelle que soit la région, créant un paysage monotone sans caractère local. Outre leurs problèmes d'entretien, ces haies ne sont pas conseillées car elles sont sans intérêt pour les écosystèmes, sont sujettes aux attaques de parasites (et nécessitent des traitements fréquents).

Haie d'agrément fleurie	Haie défensive basse de roses	Haie défensive semi-persistante	Haie brise-vue semi-persistante	Haie brise-vue persistante étroite	Haie brise-vue tressée	Haie fruitière	Haie brise-vent
Agrément l'ambiance du jardin et vient en complément des massifs de vivaces. Donne de la souplesse : hauteur et largeur variable Couleurs et parfums toute l'année	Majorité de rosiers sauvages (rosiers rugueux) associés à des rosiers indigènes, exotiques et hybrides (résistants aux maladies) Couleurs et parfums	Peut protéger la propriété en toute saisons. Couleurs de feuillages, fleurs, fruits. Nécessite de l'entretien pour éviter le danger depuis l'espace public ou les voisins	Utilise des végétaux persistants et marcescents (les feuilles sèches restent l'hiver) Ecran visuel avec qualités esthétiques et écologiques	Convient aux petits jardins. Mélange de végétaux persistants Mono spécifique possible sur de petits linéaires	Plantes grimpantes sur une structure verticale (grillage, treillis bois) Plessage : technique de végétaux pliés et tressés sans support	Productive Arbres fruitiers intégrés à une haie libre Arbres fruitiers taillés en cordons Haie buissonnante à petits fruits	Filtre le vent et le ralentit sans turbulences sur 3 fois la hauteur de la haie Pour grand terrain : plantation sur 2 ou 3 rangs
							

Essences végétales préconisées

Les plantes peu consommatrices d'eau

Une bonne gestion de l'eau commence par le choix de plantes peu consommatrices d'eau et adaptées au climat. Les tableaux ci-après proposent des listes de plantes (non exhaustives) selon les usages.

Les arbres

Outre leur intérêt esthétique, les arbres apportent un confort climatique l'été. La liste suivante (non exhaustive) présente des arbres pouvant être utilisés en différentes situation (alignement, le long de promenades, dans des parkings et dans les jardins des particuliers ...) et avec des intérêts variés. Ils sont tous adaptés à la région et relativement résistants à la sécheresse.

Couleurs	
	orangé
	jaune
	Brun
	Rouge
	Rose
	Blanc
	Verdâtre
Feuillage	
C	Caducue
P	Persistant
M	Marcescent

Nom Français	Nom latin	Alignement	Petit arbre	cépée	environne	mental	acide	Neutre	calcaire	Sec	Humide	Soleil	mi-ombre	Ombre	Feuillage	Automne	Ecorce	Couleur	Epoque	Mellifère	Baies
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>			X			X					X	X		C	orangé			04-05		X
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>		X	X								X	X		C	orangé			04-05		
Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i>		X				X	X				X			C	jaune	X	rose	04	X	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>										X	X	X		C	rouge		vert	03-04		
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>		X	X			X					X	X		C	jaune		vert	04	X	
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>		X	X			X	X		X	X				C	brun	X		05		X
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	X	X			X	X					X	X	X	CM	brun		vert	04-05		X
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>					X						X	X		C	brun		vert	05-06		X
Chêne blanc	<i>Quercus pubescens</i>			X			X					X	X	X	CM	brun		vert	04-05		
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>		X	X			X					X			C	rouge			04-05		X
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	X	X				X					X	X		C	orangé		vert	04-05		
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X				X	X					X	X		C	jaune		vert	04-05		
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	X		X		X	X				X	X	X		C	brun		vert	04		
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	X	X			X	X	X		X		X	X		C	jaune		vert	05-06		
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	X		X		X	X					X	X	X	C	brun	X	vert	04-05		
Magnolia tulipe	<i>Magnolia soulangeana</i>		X				X					X			C	jaune			04-05		
Merisier	<i>Prunus avium</i>		X	X			X					X			C	rouge	X		04-05		X
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>		X	X			X					X			C	jaune			04-05		X
Poirier à feuilles de saule	<i>Pyrus salicifolia</i>		X	X			X					X			C	jaune			05-06		X
Poirier pyramidal	<i>Pyrus calleryana</i>	X	X				X					X			C	rouge			05-06		X
Savonnier	<i>Koelreuteria</i>					X	X					X			C	jaune	X	jaune	06-07		
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>		X	X			X					X	X		C	orangé			05-06		X
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	X					X					X	X		C	jaune		vert	07	X	



Poirier pyramidal



Alisier blanc



Ginkgo biloba



Chêne pubescent



Savonnier



Arbre de Judée



Sorbier des Oiseleurs



Magnolia Tulipe



Cerisier à grappes

Les arbustes

Nom Français	Nom latin	Caducue	Persistant	environne mental	Sec	Humide	Soleil	mi-ombre	Ombre	Ecorce	Couleur	Parfum	Epoque	Medière	Baies
Abelia	Abelia grandiflora		X		X	X							09-11		X
Arbre à perruque	Cotinus coggygria	X			X								05		
Aubépine	Crataegus monogyna			X	X	X						X	05	X	X
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum	X		X	X								05		
Cornouiller mâle	Cornus mas	X		X	X	X	X	X		X			03-04	X	
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	X		X	X	X	X	X					05-06	X	
Eglantier	Rosa canina	X		X	X	X						X	05-06		X
Eleagnus	Eleagnus ebbingei		X		X	X	X	X				X	11-04		
Fragon petit houx	Ruscus aculeatus		X	X	X		X	X	X						X
Fusain d'Europe	Ligustrum vulgare	X		X	X								05	X	X
Genet à balais	Genista scoparius		X	X	X							X	04-05		
Groseillier rouge	Ribes rubrum	X		X		X							05		X
Laurier tin	Viburnum tinus		X		X		X	X	X				11-04	X	X
Laurier sauce	Laurus nobilis		X		X	X							05	X	X
Lilas	Philadelphus	X			X	X						X	05		
Millepertuis arbustif	Hypericum « Hidcote »	X			X								06-07	X	
Néflier	Mespilus germanica	X		X	X										X
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus	X		X	X	X									
Noisetier	Corylus avellana	X		X		X		X	X					X	X
Oranger du Mexique	Choisya ternata		X		X		X	X				X	Var		
Photinia	Photinia		X		X	X							05		
Poirier des moines	Vitex agnus castus		X		X								05-06		X
Prunellier	Prunus spinosa	X		X	X	X	X						04-05	X	X
Sureau noir	Sambucus nigra	X		X		X						X	05	X	X
Troène	Ligustrum vulgare	X	X	X	X	X			X			X	05	X	X
Viorne lantane	Viburnum lantana	X		X	X								05		
Viorne obier	Viburnum opulus	X		X			X	X					05-06		

Couleurs	
	Orange
	Jaune
	Rouge
	Rose
	Blanc
	Verdâtre
	Mauve
	Bleu



Laurier Tin



Viome Lantane



Arbre à Perruque



Abélia



Poivrier des moines



Néflier



Fragon petit Houx



Millepertuis



Groseillier



Oranger du Mexique

Les grimpantes

Les plantes grimpantes peuvent garnir une pergola, un poteau, un arbre ou un mur grâce à un support ou en s'accrochant toutes seules. Elles créent de l'ombrage et peuvent aider à la régulation thermique d'une façade.



Nom français	Nom latin	Feuilles	Couleur - Période	Parfum
Bignone Trompette de Jéricho	<u>Campsis radicans</u>	Caduques	Orange - 06/09	x
Clématite des montagnes	<u>Clematis montana</u>	Caduques	Blanc/rose - 05	-
Hortensia grimpant	<u>Hydrangea petiolaris</u>	Caduques	Blanc - 05/06	-
Chèvrefeuille du Japon	<u>Lonicera japonica</u>	Persistantes	Jaune/blanc - 05/07	x
Vigne vierge	<u>Parthenocissus</u>	Caduques	-	-
Fleur de la passion	<u>Passiflora caerulea</u>	Persistantes	Blanc/violet - 06/09	-
Rosier de Banks	<u>Rosa banksiae</u>	Caduques	Rose/blanc - 04/05	x
Jasmin de Chine	<u>Traclospermum jasminoïdes</u>	Persistantes	Blanc - 06/07	x
Glycine	<u>Wisteria sinensis</u>	Caduques	Violet - 05	x



Chèvrefeuille



Rosier Banks



Jasmin



Glycine



Bignone

Les rosiers de haie

Le mélange de rosiers « naturels » leur permet de prospérer, de s'entraider et de limiter les traitements. Les formes diverses permettent d'avoir de grands rosiers érigés en arrière-plan, et de plus petits rosiers en avant. Il existe aussi des rosiers sarmenteux (avec des branches solides) qui peuvent être tressés.

Nom latin	Nom Français	Type	Couleur - Période	Parfum
<i>Rosa moyesii</i>	Rosier géranium ou Cerise bouquet	Grand	Rouge-05	X
<i>Rosa rubiginosa</i>	Rosier à odeur de pomme	Grand	Blanc/rose - 05	X
<i>Rosa rubrifolia</i>	Rosier Eglantine	Grand	rose - 05/06	X
<i>Rosa virginiana</i>	Rosier de Virginie	Moyen	rose - 05/07	x
<i>Rosa spinosissima</i>	Rosier pimprenelle	Moyen	Blanc - 04 - 06	X
<i>Rosa rugosa</i>	Rosier rugueux	Moyen	Rose/blanc - 06/09	X
<i>Rosa « The Fairy »</i>	Rosier the Fairy	Moyen	Rose/blanc - 04/05	X
<i>Rosa multiflora</i>	Rosier églantine	Sarmenteux	Blanc - 06/07	X
<i>Rosa « Ghislaine de Féligonde »</i>	Rosier « Ghislaine de Féligonde »	Sarmenteux	Beige rosé - 05	X



Rosier rugueux



Rosier The Fairy



Rosier Pimprenelle



Rosier Géranium



Rosier Eglantine

Les couvre-sol

Les couvre sol sont des plantes qui forment un tapis végétal, et contiennent la croissance des mauvaises herbes, réduisant l'entretien. Ils supportent plus ou moins le piétinement, mais restent une alternative au gazon, surtout pour les petits espaces.

Nom français	Nom latin	Feuilles	Couleur-Période	Hauteur m
Plumbago rampant	<i>Cerastostigma plumbagoides</i>	Caduques	Bleu - 08/10	0.30
<i>Delosperma</i>	<i>Delosperma cooperi</i>	Persistantes	Rose - 05/10	0.10
Genet de Lydia	<i>Genista</i>	Caduques	Jaune - 05/06	0.3 / 0.7
<i>Geranium vivace</i>	<i>Geranium sanguineum</i>	Caduques	Rose - 05/06	0.20
Lierre	<i>Hedera helix hibernica</i>	Persistantes	-	0.10
Bambou nain	<i>Pleioblastus distichus</i>	Persistantes	-	0.50
Romarin rampant	<i>Rosmarinus officinalis repens</i>	Persistantes	Violet - 05/07	1.50
Stipa	<i>Stipa tenuissima</i>	Persistantes	-	0.50
Petite pervenche	<i>Vinca minor</i>	Persistantes	Violet - 05/10	0.40


Delosperma


Plumbago



Romarin rampant



Genet de Lydia



Lierre

Les jardins de feuilles

Les feuillages persistants, souvent argentés ont une grande variété de formes et de feuilles. Ils restent intéressants en toute saison

Nom français	Nom latin	Hauteur m	Largeur m
Chrysanthème du pacifique	<u>Aiania pacifica</u>	0.40	0.40
Dictame bâtard	<u>Ballota pseudodictamnus</u>	0.60	0.60
Centaurée	<u>Centaurea pulcherrima</u>	0.80	0.80
Euphorbes	<u>Euphorbia</u>	0.50	0.50
Fétuque bleue	<u>Festuca glauca</u>	0.20	0.20
Miscanthus de chine	Miscanthus sinensis	1.50	0.80
Santoline petit cyprès	<u>Santolina chamaecyparissus</u>	0.20	0.60
Cinéraire maritime	<u>Senecio cineraria</u>	0.60	0.60
Germandrée en arbre	<u>Teucrium fruticans</u>	1.20	1.00



Dictame bâtard



Euphorbe



Cinéraire



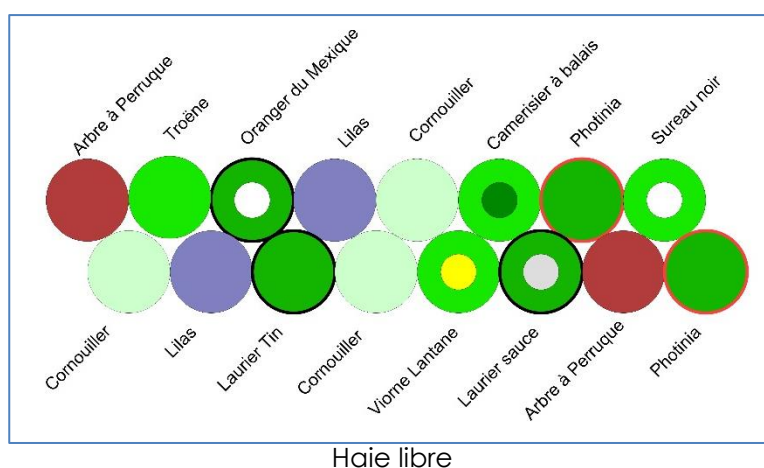
Germandrée

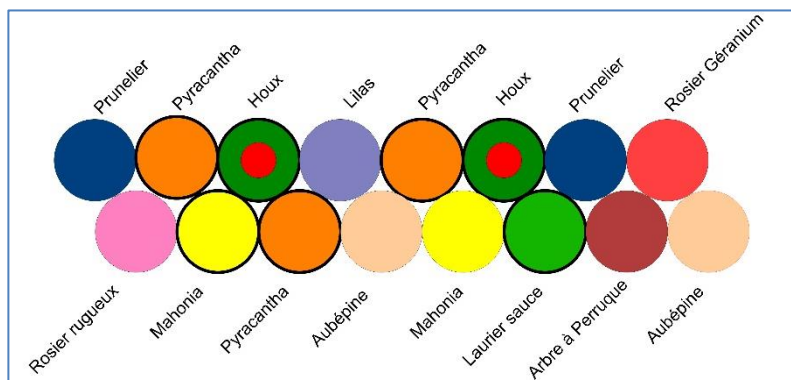


Miscanthus

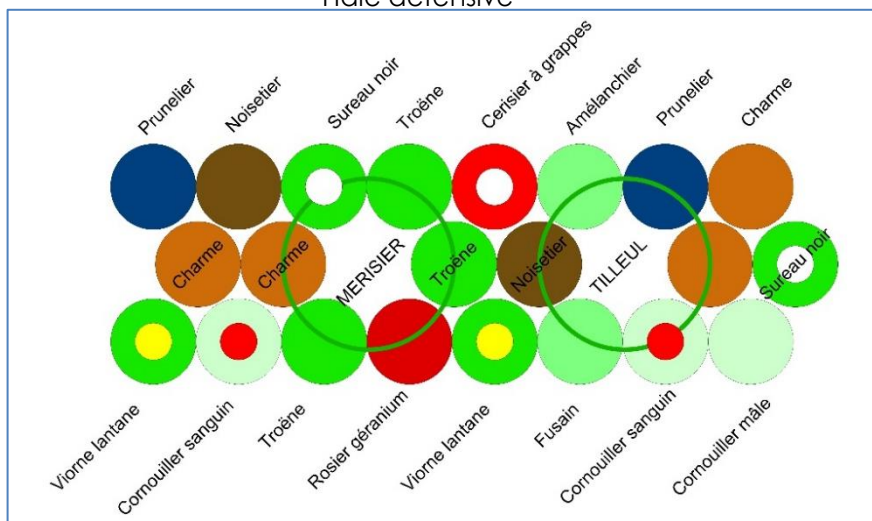
Quelques schémas de plantations

Les schémas représentent des modules de 10 mètres de long. Les arbustes sont espacés de 1.2 à 1.50 m à planter le plus souvent en quinconce sur 2 rangs espacés de 1m.

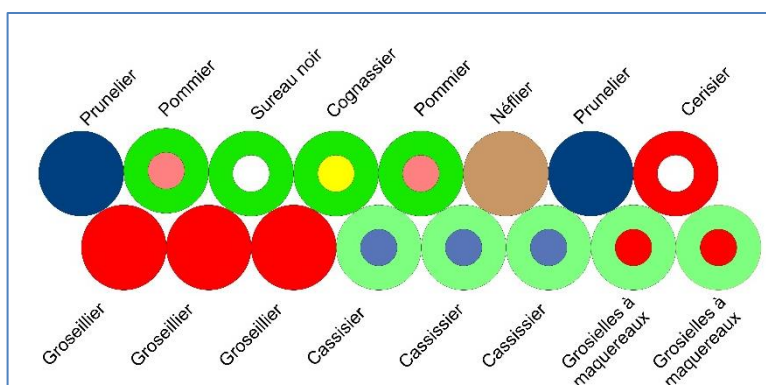




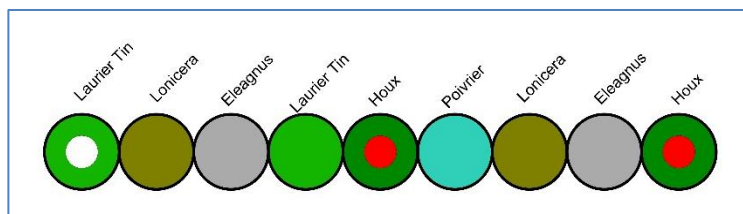
Haie défensive



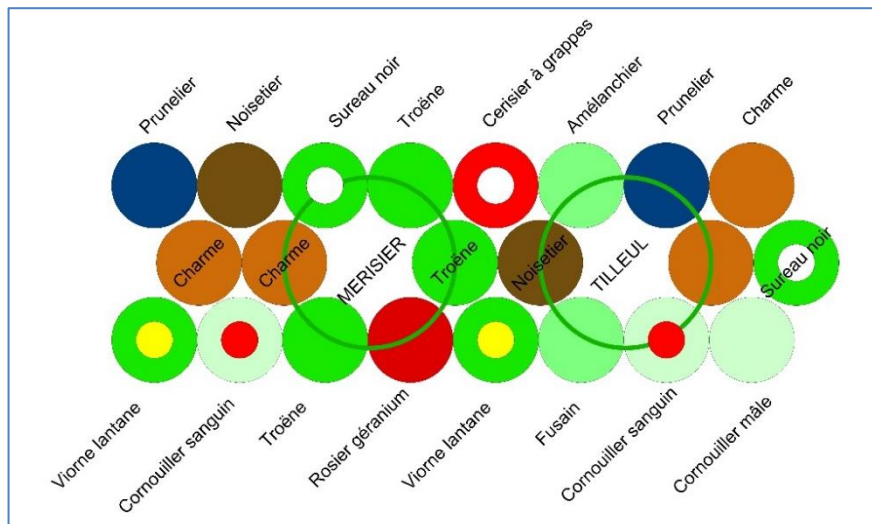
Haie brise vent à trois rangs



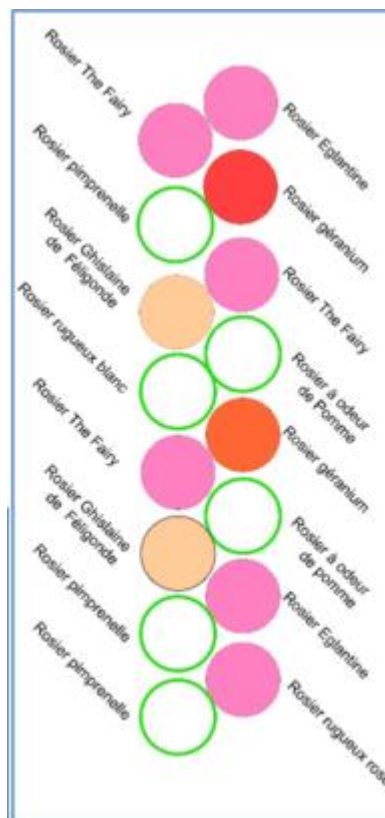
Haie fruitière



Haie persistante étroite



Haie brise vent à trois rangs



Haie de roses