

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CREONNAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DECLARATION DE PROJET D'ATELIER DE PRODUCTION MANUFACTURÉE (COMMUNE DE LOUPES) EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE ET DU PLUI DE LA CDC DU CREONNAIS

3. RÈGLEMENT D'URBANISME (extrait)

DECLARATION DE PROJET
Soumise à enquête publique
Du 03/03/2023 au 03/04/2023

MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI
Approuvée par délibération du Conseil Communautaire
le 23/05/2023



39, Bd Victor Hugo
33 670 CREON



Hangar G2
Quai Armand Lalande
BP 88
33041 BORDEAUX Cedex

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux



Communauté de Communes du Créonnais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

5

REGLEMENT

PLUi prescrit par DCC le 19/05/2015

PLUi arrêté par DCC le 21/05/2019

PLUi soumis à enquête publique du 2/09/2019 au 3/10/2019

PLUi approuvé par DCC le 21/01/2020

PLUi mis en compatibilité par DCC le 04/05/2021

PLUi modifié par DCC le 14/12/2021

PLUi mis en compatibilité par DCC le 23 /05/2023

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

at'Metropolis – Eneis – Code – Biotope – Marsac-Bernede – Riviere & Associés

1. DISPOSITIONS GENERALES	5
1.1 Champ d'application du plan	7
1.2 Division du territoire en zones	7
1.3 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	12
1.4 Recul des constructions hors agglomération le long des départementales	16
 2. ZONES A URBANISER	 19
3.3 Zones 1AUx	20
 5. ANNEXES	 37
Annexe 1 : Nuancier de couleurs	38
Annexe 2 : Prescriptions relatives au patrimoine local	44
Annexe 3 : liste des espces invasives interdites.....	53
Annexe 4 : Repérage des cours d'eau pour lesquels s'appliquent des règles de recul	54
Annexe 5 : Lexique.....	55

1. Dispositions générales

1.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Créonnais

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières ou agricoles à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont 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. Ces zones sont :

UA/	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements, ...). Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel.
UAp	Forte valeur patrimoniale.
UB	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
UC	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme.
UD	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité.
UDs	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité sans possibilité de nouvelle construction, uniquement des extensions des constructions existantes.
UE / UEp	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif. Le secteur UEp a une forte valeur patrimoniale

UT	Zone urbaine et urbanisable à vocation touristique et hébergement hôtelier.
UX	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales et commerciales.
UY	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités industrielles.

LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation 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 O.A.P. ou, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter 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 intercommunal.

Ces zones sont :

	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
1AUb	• Implantation : alignement sur emprise publique ou recul de 5 mètres maximum de l'emprise publique. • Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distances de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum
1AUc	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : recul à 5 mètres minimum de l'emprise publique • Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distances de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum
1AUe	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
1AUx	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'activité économique.

2AU	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi.
2AUx	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi à vocation d'activités artisanales.

LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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.

Ces zones sont :

A	Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des exploitations agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
Ae	Zone Agricole correspondant à la préservation d'un corridor écologique
Ace	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centre équestre (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ap	Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
Ax	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
At	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la création d'une nouvelle construction à usage touristique ou d'hébergement hôtelier et/ touristique et les équipements nécessaires à leur fonctionnement. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Av

Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant le développement des activités déjà existantes de commerces mais aussi les nouvelles activités de commerce liés aux activités agricoles. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces zones sont :

N	Zone naturelle où seuls sont autorisés les équipements et installations d'intérêt public
Nce	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centre équestre (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ne	Zone Naturelle comprenant un équipement public à gérer. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ng	Zone Naturelle où la création d'un parcours et des installations de golf sont autorisées. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Nk et Nka	Zone naturelle de camping où seuls sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ; Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
NL	Zone naturelle de loisirs où seuls sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de la zone. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Np	Zone naturelle protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

Nt	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités d'hébergements hôteliers ou touristiques (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Nx	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ner	Zone naturelle correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ny	Zone naturelle correspondant à l'activité industrielle de distillerie où seuls sont autorisés les aménagements, affouillements et exhaussements du sols nécessaires au fonctionnement de la zone. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

1.3 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES, OU SOUMISES A CONDITION :

Desti.	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service						Equipements d'intérêts collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Sous-desti.	Agricoles	Forestières	Logements	Hébergements	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restauration	Hébergement hôtelier et touristique	Artisanat et commerce de détail	Cinéma		Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie	Entrepôt
UA/ UAp	Extensions et annexes														
UB	Extensions et annexes														
UC	Extensions et annexes											Extensions, ou dans la construction existante			
UD	Extensions et annexes											Extensions, ou dans la construction existante			
UDS	Extensions et annexes		Extensions, annexes et piscines de l'existant									Extensions, ou dans la construction existante			
UE / UEp			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction ou logement d'urgence												
UT			Limité au gardiennage									Si liés à l'activité existante			
UX			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction												
UY			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction												
1AU															
1AUb															

1AUc															
1AUe			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction ou logement d'urgence												
1AUx			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction												
2AU			Extensions, annexes et piscines de l'existant												
2AUx			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction ou logement d'urgence												
A			Si strictement nécessaire à l'activité agricole + extensions, annexes et piscines des habitations existantes				Dans bâtiments existants repérés								
Ae											Installations uniquement				
Ap											Installations uniquement				
At/Av			Si strictement nécessaire à l'activité agricole, à l'activité touristique (At) et à la vente de produits agricoles (Av) + extensions limitées, annexes et piscines de l'existant												
Ax			Si strictement nécessaire à l'activité artisanale existante + extensions, annexes et piscines de l'existant												
N	Extensions et annexes	Si utilité	Extensions limitées, annexes et piscines de l'existant												
Ne															
Ng (golf)															
Nce			Extensions limitées, annexes et piscines de l'existant			Activité de centre équestre									
Nt			Extensions, annexes et piscines de l'existant												
Nk/Nka	Extensions et annexes	Si utilité	Extensions, annexes et piscines de l'existant				Aménagements complémentaires à l'activité existante								
NL			Extensions, annexes et piscines de l'existant				Aménagements complémentaires à								



								l'activité existante								
Np			Extensions, annexes et piscines de l'existant									Installations uniquement				
Ny	Extensions et annexes	Si utilité	Extensions, annexes et piscines de l'existant			Extensions et annexes			Extensions et annexes							Extensions et annexes
Ner												Installations uniquement				
Sous-desti.	Agricoles	Forestières	Logements	Hébergements	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restauration	Hébergement hôtelier et touristique	Artisanat et commerce de détail	Cinéma	Equipements d'intérêts collectif et services publics	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie	Entrepôt	
Desti.	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service							Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				



Destination de construction interdite



Destination de construction autorisée sous condition



Destination de construction autorisée

1.4 RECUL DES CONSTRUCTIONS HORS AGGLOMERATION LE LONG DES DEPARTEMENTALES

ROUTES DEPARTEMENTALES CATEGORIES ACCES ET RECULS-CREONNAIS-NOUVEAU-PERIMETRE ID.: 033-243301215-20230523-240523-DE

RD	CATEGORIE	LOCALISATION	RECUL HORS AGGLO HABITATIONS	RECUL HORS AGGLO AUTRES CONSTRUCTIONS	ACCES HORS AGGLOMERATION	ACCES EN AGGLOMERATION
D20	grande circulation	au nord de la RD 936		75 mètres de l'axe*	Interdit	Sous conditions
D936	grande circulation			75 mètres de l'axe*	Interdit	Sous conditions
D20	1	au sud de la RD 936	35 mètres de l'axe*	25 mètres de l'axe*	Interdit	Sous conditions
D671	1		35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D936	1		35 mètres de l'axe*	25 mètres de l'axe*	Interdit	Sous conditions
D115	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D121E5	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D13	2	au sud de la RD 671	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D14	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D14E2	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D20	2	au sud de la RD 936	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D237	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D238	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D239	2	au sud de la RD 20	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D239	2	tronçon commun avec RD 13	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D10E4	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D115	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D115E8	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121	3	de la RD 20 à la limite communale de Camiac-et-Saint-Denis	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13	3	au nord de la RD 671	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13E4	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D119	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D140	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D239	3	au nord de la RD 20	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D239	3	tronçon commun avec RD 13	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D11	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D11E1	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13E5	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D115E9	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D120	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D120E2	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121	4	au sud de la RD 14	10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121E6	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121E7	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13E3	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D139	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D140	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D140E1	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D20E1	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D20E2	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D803	piste Roger Lapébie			10 mètres de l'axe	Interdit	Interdit

* : les RD20 et RD 936 sont, pour les sections concernées, classées en catégorie 1 et routes à grande circulation. Une étude spécifique (article L111-8 du code de l'urbanisme), permet de réduire ces reculs sous conditions.

Envoyé en préfecture le 25/05/2023

Reçu en préfecture le 25/05/2023

Publié le



ID : 033-243301215-20230523-240523-DE

2. Zones à urbaniser

3.3 ZONES 1AUX

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 1AUX correspondent aux secteurs destinés à une urbanisation future à vocation d'activité économique, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités, encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui doivent être respectées.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

Les zones 1AUX concernent des espaces à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une démarche d'aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) et le règlement d'Urbanisme.

Pour rappel, certaines zones peuvent être concernées par un risque Retrait Gonflement des Argiles, des techniques constructives palliatives consultables sur le site www.georisques.gouv.fr peuvent être mises en œuvre.

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

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² et ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.
- Toute construction nouvelle sera étudiée pour résister aux mouvements de sols, dans une commune soumise à l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique sur la construction envisagée justifiera la prise en compte de l'aléa.
- Les constructions nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...),
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	<u>REGLES</u>
Recul par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Définition :</u> <i>Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30 cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.</i> Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération : recul minimum de 8 m par rapport aux voies et emprises publiques. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	<u>Définition :</u> <i>Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30 cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.</i> - en retrait Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée sera au moins égale à 10 m. Recul de 10 à 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).

Recul entre constructions sur une même unité foncière	- non réglementé
Emprise au sol	<u>Définition :</u> L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface d'assiette du projet.
Hauteur des constructions	<u>Définition :</u> 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. Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé. La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 13 mètres à l'égout du toit et à 15 mètres au faîtage.
Espace en pleine Terre	<u>Définition :</u> Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Il est exigé un pourcentage minimum de 50 % d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

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

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.2. INSERTION DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou masquées par un écran de végétation.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Volume

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en oeuvre.

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Épidermes

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint, laqué, auto-patiné à corrosion superficielle forcée, galvanisé, ...

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

On évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Une palette de couleurs est jointe en annexe du présent règlement.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :

Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de la délibération portant obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ou être intégrée au dossier de permis de construire.

Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En outre, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Les obligations légales de débroussaillage s'appliquent au titre des articles L131-10 à L131-16 du code forestier.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER, ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les éléments de paysage repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont à protéger, à conserver, ou à mettre en valeur. Les mesures de gestion sont indiquées en annexe du présent règlement (annexe 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL)

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales. La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sèneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa. Une planche photo de ces espèces invasives figure en annexe 3 du présent règlement d'urbanisme.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Lorsque la zone à urbaniser jouxte une zone Agricole (A), une zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage. La bande tampon est adaptée au contexte des lieux et précisée dans l'OAP de la zone.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation de 2 arbres par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100 m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des

sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules motorisés, le nombre de places de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-après.

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

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

NORMES DE STATIONNEMENT PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION

<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	1 place par 10 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce</u>	Surface de vente <75m ² : 2 places de stationnement Surface de vente >75m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie</u>	4,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux entrepôts</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

2.4.3. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités de bureau, commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement devront être aménagés en sous-sol pour au moins 75% des places requises.

Pour les 25 % restant à aménager en surface, leur traitement devra faire appel à des matériaux perméables et ou végétalisés (type dalles gazon, surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » ...).



Les espaces de stationnement de plus de 50 places devront être équipés de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités sur la base du ratio de 1 borne de recharge par tranche de 10 places.

2.4.6. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées, à savoir : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

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

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.1.13 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- La création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

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

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 – VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, aire de stationnement, ...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 5 m³ en vue d'un usage d'arrosage.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles de plus de 1000 m² d'emprise au sol, et toutes constructions confondues sur une même unité foncière, devront être équipées de procédés de production d'énergie renouvelable ou de procédé de végétalisation en toiture.

Les toitures devront être conçues de façon à supporter des systèmes de production d'énergie renouvelable notamment des centrales photovoltaïques.

5. Annexes

ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS

La couleur est un élément qui participe à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Avec les matériaux, les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre le paysage et le bâti.

Ainsi, ce nuancier présente une sélection de couleurs dans un souci de qualité, d'harmonie avec la typologie locale et de cohérence chromatique. Il a pour objet :

- D'harmoniser les teintes des constructions existantes et des constructions nouvelles ;
- D'apporter une assistance dans le choix des couleurs aux concepteurs, aux réalisations, particuliers ou professionnels dans le cadre de la présentation des dossiers d'urbanisme ou de la réalisation de travaux ;
- De mettre en place une référence réglementaire applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce nuancier* se base sur un référentiel connu le RAL CLASSIC qui comprend toutes les couleurs RAL sur 4 chiffres. Il régleme les couleurs des enduits, des fermetures (volets, portails de garage, portes d'entrée), des menuiseries (fenêtres et porte-fenêtres), des bardages et des toitures sous réserve dans les secteurs protégés de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs identifiées seront choisies pour chaque projet avec un souci d'harmonie générale en fonction de l'environnement du terrain et en fonction de l'association des couleurs des différents éléments composant la façade (menuiseries, volets et fermetures, enduits), un accord devant être recherché.

** La carte des couleurs présentée permet de visualiser approximativement les couleurs RAL. Une reproduction parfaite des couleurs n'est pas réalisable ni sur écran ni en impression. Veuillez-vous référer aux nuanciers RAL originaux pour une reproduction exacte des couleurs.*

LES FACADES

POUR LES HABITATIONS

La palette se compose de teintes ocres et gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, dans la recherche d'une intégration harmonieuse à l'environnement existant.

Les enduits devront se conformer aux teintes suivantes* :



RAL 1001



RAL 1013



RAL 1014



RAL 1015



RAL 7035



RAL 7044



RAL 7047

Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est préférable de limiter l'utilisation des couleurs très vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés, et relativement lumineux pour la façade.

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé. L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction, sur les annexes ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.

POUR LES COMMERCEs, ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs primaires, les teintes trop vives ou agressives.

POUR LES VOLETS, FERMETURES ET PORTES D'ENTREES

Gamme des verts



RAL 6011



RAL 6021



RAL 6028



RAL 7002



RAL 7003

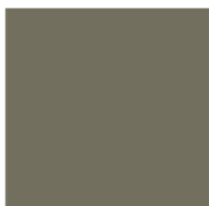


RAL 7033

Gamme des gris



RAL 7001



RAL 7004



RAL 7005



RAL 7023



RAL 7036



RAL 7038



RAL 7039



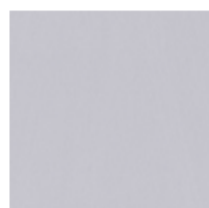
RAL 7042



RAL 7044



RAL 7046



RAL 7047

Gamme des rouge



RAL 3004



RAL 3005



RAL 3009



RAL 3011



RAL 8012

Gamme des bleus



RAL 5007



RAL 5014



RAL 5019



RAL 5023

La couleur des menuiseries peut être choisie pour créer soit une ambiance “ton sur ton” (même tonalité que la façade mais plus affirmée sur le plan de l’intensité colorée) en ne faisant compter qu’une différence de valeur (plus clair ou foncé), soit pour produire un contraste (comme par exemple avec des volets dans la gamme des rouges sur une façade ocre).

Les portes d’entrée pourront être dans des teintes plus sombres que les contrevents.

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et de faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées entre elles et avec l’environnement.

POUR LES FENETRES ET PORTE-FENETRE

- **Coloris des volets et fermetures**
- **Gamme des blancs cassés ou gris clairs**



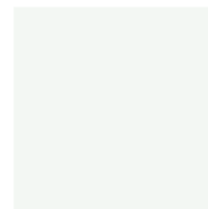
RAL 1013



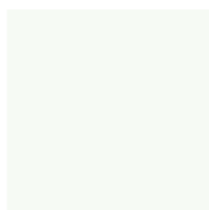
RAL 7047



RAL 9002



RAL 9003



RAL 9016

Pour les bâtiments d’activités d’autres teintes pourront être proposées dans une logique d’insertion paysagère adaptée au contexte.

LES BARDAGES

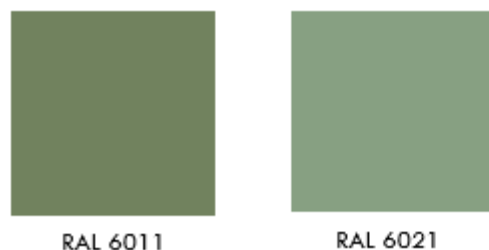
"Revêtement extérieur ou paroi sans ouverture, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", cet habillage, en bois le plus souvent, doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries. Le bardage peut être conservé en bois brut naturel.

Par rapport à l'insertion paysagère, le choix des coloris à l'intérieur de la gamme reste dépendant de l'environnement (constructions voisines, couvert végétal, franges), des surfaces traitées concernées.

Gamme des gris



Gamme des verts (réservés aux constructions à usage agricole et admis pour les bâtiments d'activité dans une logique d'insertion paysagère adaptée au contexte)



Gamme des ocres (réservés aux constructions à usage d'habitation)



Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé.

- **Cas particulier** : Pour les bâtiments professionnels à usage agricole, la couleur pourra être adaptée en raison de contraintes techniques et réglementaires (normes sanitaires par exemple).

LES TOITURES

Élément d'importance dans une architecture, pour son impact et son rôle dans le paysage de loin comme de près, la toiture (tuile, fibrociment, bac acier, etc) doit être choisie en premier lieu et au regard des constructions alentour.

- **Coloris naturels terre cuite, teintes tons mélangés ou vieillis pour les habitations**
- **Gamme des brun-rouges pour les autres bâtiments**



RAL 2013



RAL 3005



RAL 3009



RAL 3032



RAL 8004



RAL 8012

Pour les toitures de bâtiments d'activités d'autres teintes pourront être proposées dans une logique d'insertion paysagère adaptée au contexte.

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL

PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. 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 ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER

Identifiant	Patrimoine	Commune
a1	Château Bellefotaine (propriété et parc)	Baron
a2	Château Raymond (propriété et parc)	Baron
a3	Château Paimpoix (propriété et parc)	Baron
a4	Ensemble bâti au lieu-dit Jahan	Baron
a5	Maison de maître au lieu-dit Jahan (propriété et parc)	Baron
a6	Maison forte Bariac (propriété et parc)	Baron
a7	Domaine de la Dixme (propriété et parc)	Baron
a8	Château de Crain (propriété et parc)	Baron
a9	Maison de maître au lieu-dit Pont Raymond (propriété et parc)	Baron

Identifiant	Patrimoine	Commune
a10	Maison de maître au lieu-dit Gautié (propriété et parc)	Baron
a11	Maison de maître au lieu-dit Paludey (propriété et parc)	Baron
a12	Maison de maître au lieu-dit Théophile (propriété et parc)	Baron
a13	Maison de maître au lieu-dit Bertin (propriété et parc)	Baron
a14	Ensemble bâti au lieu-dit Raulet	Blésignac
a15	Ferme au lieu-dit Durandet (propriété et parc)	Blésignac
a16	Château de Blésignac (propriété et parc)	Blésignac
a17	Moulin à farine dit moulin de Ramefort (propriété et parc)	Blésignac
a18	Moulin à farine dit Moulin du temple (propriété et parc)	Blésignac
a19	Moulin d'Audigey (propriété et parc)	Blésignac
a20	Ensemble bâti au lieu-dit Cruseau	Blésignac
a21	Ferme au lieu-dit Guillemetoün (propriété et parc)	Blésignac
a22	Propriété au lieu-dit Lassalle (ensemble bâti)	Blésignac
a23	Propriété au lieu-dit Bertranet (ensemble bâti)	Blésignac
a24	Propriété bourdin (notamment le portail et le chêne)	Créon
a25	Château de Bauduc (propriété et parc)	Créon
a26	Propriété au lieu-dit Peyrouney (propriété et parc)	Créon
a27	Château Fadeuilhe (propriété et parc)	Créon
a28	Gare de Créon (propriété et parc)	Créon
a29	Château Royon (propriété et parc)	Créon
a30	Château de Créon "La forêt" (propriété et parc)	Créon
a31	Propriété au lieu-dit de Ferroy (propriété et parc)	Cursan
a32	Demeure dite château Genicot (propriété et parc)	Cursan
a33	Château Barrault (propriété et parc)	Cursan
a34	Domaine de Raoul (propriété et parc)	Cursan

Identifiant	Patrimoine	Commune
a35	Domaine de Freylon (propriété et parc)	Cursan
a36	Eglise Saint-Michel et cimetière	Cursan
a37	Moulin de Cordestrieu ou de la Noue	Haux
a38	Château du Juge	Haux
a39	Domaine Chaumont	Haux
a40	Domaine Le Grava	Haux
a41	Moulin Moustous	Haux
a42	Moulin de Barbot	Haux
a43	Façades protégées (plusieurs bâtiments concernés)	Haux
a44	Ensemble bâti au lieu-dit Courcouyac	Haux
a45	Ferme au lieu-dit la Clotte (propriété et parc)	Haux
a46	Domaine au lieu-dit La Clotte (propriété et parc)	Haux
a47	Château de Lagorce (propriété et parc)	Haux
a48	Hameau de Pourquet (ensemble bâti)	Haux
a49	Ensemble bâti au lieu-dit Manos	Haux
a50	Ensemble bâti au lieu-dit le Grand Chemin	Haux
a51	Ferme du Coureau (propriété et parc)	Haux
a52	Château du Courau (propriété et parc)	Haux
a53	Ensemble bâti au lieu-dit les Faures	Haux
a54	Château Bourdieu de l'Espelette (propriété et parc)	Haux
a55	Château Lamothe (propriété et parc)	Haux
a56	Ferme du Petit Mingot (propriété et parc)	Haux
a57	Château de Haux (ou Frère) (propriété et parc)	Haux
a58	Château Peneau (propriété et parc)	Haux
a59	Propriété au lieu-dit La Lande (propriété et parc)	Haux

Identifiant	Patrimoine	Commune
a60	Ensemble bâti du Château de Giron	Haux
a61	Domaine de Rocheran (propriété et parc)	Loupes
a62	Domaine de Maledent (propriété et parc)	Loupes
a63	Château Lartigue (propriété et parc)	Loupes
a64	Propriété au lieu-dit les Arrouchs (propriété et parc)	Loupes
a65	Propriété au lieu-dit les Mignons (propriété et parc)	Madirac
a66	Maison au lieu-dit Rouchon	Le Pout
a67	Maison noble du Pin ou de Bedat (propriété et parc)	Le Pout
a68	Maison de ville bourgeoise (propriété et parc)	Le Pout
a69	Château Rivalan (propriété et grands chênes)	Le Pout
a70	Moulin au lieu-dit le Bourry	Sadirac
a71	Château Bel-Air	Sadirac
a72	Château Thioulet	Sadirac
a73	Demeure dite Domaine de la Joyeuse (propriété et parc)	Sadirac
a74	Domaine de Moncaillou (propriété et parc)	Sadirac
a75	Château Pabus (propriété et parc)	Sadirac
a76	Château de Tustal (propriété et parc)	Sadirac
a77	Château Le Grand Verdus (propriété et parc)	Sadirac
a78	Propriété au lieu-dit la Tuilière (ensemble bâti)	Sadirac
a79	Demeure dite Maison Noble (ensemble bâti)	Sadirac
a80	Ensemble bâti au lieu-dit Pomadis	Sadirac
a81	Propriété au lieu-dit Château-Neuf (propriété et parc)	Sadirac
a82	Propriété au lieu-dit Cassecrabey (propriété et parc)	Sadirac
a83	Propriété au lieu-dit Mouquet (propriété et parc)	Sadirac
a84	Propriété au lieu-dit le Petit Verdus (propriété et parc)	Sadirac

Identifiant	Patrimoine	Commune
a85	Demeure dite château Carreyre (propriété et parc)	Sadirac
a86	Maison au lieu-dit Grand Champ	Saint-Léon
a87	Ferme au Canton	Saint-Léon
a88	Propriété au lieu-dit Gastineau (propriété et parc)	Saint-Léon
a89	Château de Canadonne (propriété et parc)	Saint-Léon
a90	Château de la Goélane (propriété et parc)	Saint-Léon
a91	Demeure au lieu-dit le Tays (propriété et parc)	Saint-Léon
a92	Ensemble bâti au lieu-dit le Breuil	Saint-Léon
a93	Château dit Chateauneuf (propriété et parc)	Saint-Léon
a94	Château de Curton (propriété et parc)	La Sauve
a95	Château Les Dames de la Renardière (propriété et parc)	La Sauve
a96	Domaine de Jeanganne (propriété et parc)	La Sauve
a97	Ferme au lieu-dit Laurière (propriété et parc)	La Sauve
a98	Propriété au lieu-dit Cholet (propriété et parc)	La Sauve

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des services du STAP. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille orange ou d'une hachure orange comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLES SPECIFIQUES AU CHANGEMENT DE DESTINATION :

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
- de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.
- Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).

Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redvision des baies de proportion d'origine est interdite.

- Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.

REGLES RELATIVES AU PETIT PATRIMOINE LOCAL

Identifiant	Patrimoine	Commune
b1	Croix de carrefour	Créon
b2	Caveau	Créon
b3	Croix de carrefour	Créon
b4	Fontaine	Créon
b5	Mur	Créon
b6	Fontaine	Créon
b7	Puits	Créon
b8	Monument aux morts	Créon
b9	Croix de carrefour	Créon
b10	Croix de carrefour	Créon
b11	Puits	Créon
b12	Puits	Loupes
b13	Puits	Loupes
b14	Pont de la Soye	Madirac
b15	Puits	Saint-Léon

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des services du STAP. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte local.

REGLES GENERALES :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille bleue un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- **Sauf indication spécifique, le changement de destination n'est pas autorisé.**

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER A PRESERVER

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. 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 ».

L'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme permet :

« 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 ».

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vertes foncées et vertes turquoise ou pointillés verts turquoise) :

- Coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

ANNEXE 3 : LISTE DES ESPCES INVASIVES INTERDITES

PLANCHE PHOTOS DES ESPECES INVASIVES INTERDITES



Renouée du Japon (Reynoutria japonica)



Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)



Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia)



Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)



Vergerette du Canada (Conyza canadensis)



L'herbe de la Pampa

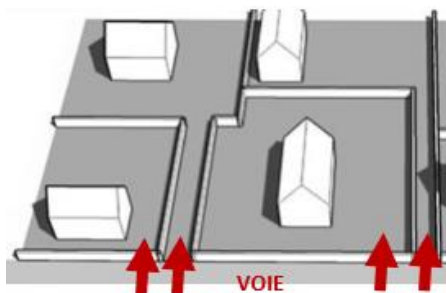


ANNEXE 5 : LEXIQUE

➤ ACCES

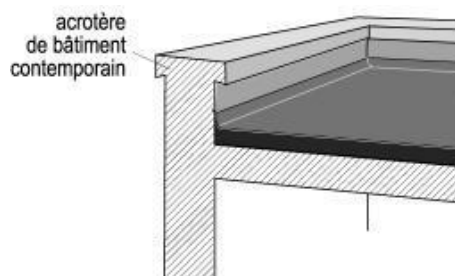
Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



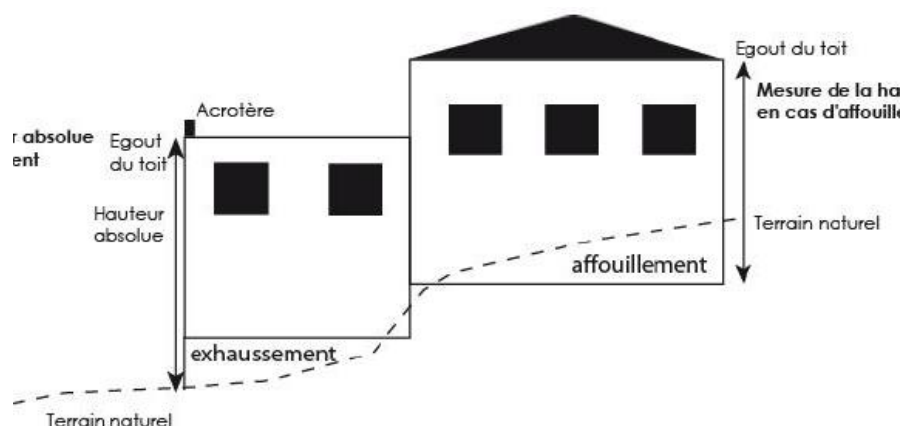
➤ ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



➤ AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



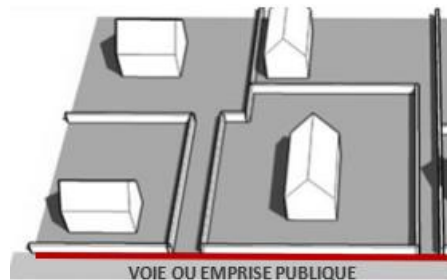
- Exhaussement = remblai
- Affouillement = déblai

➤ AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

➤ ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique aux voies privées ouvertes à la circulation générale du public et la propriété privée.



➤ ALLEGE

Élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie.

➤ ANNEXES

- Aux constructions à usage d'habitation :

L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).

- Aux constructions autres que celles à usage d'habitation :

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachés à cette destination.

Les annexes ont une surface de plancher inférieure ou égale à 20m².

➤ ATTIQUE

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

➤ ARBRE GRAND DEVELOPPEMENT

De plus de 15 m de haut à maturité, donc plantation à 8 m de tout élément important : immeuble, arbre de même taille,

➤ **ARBRE MOYEN DEVELOPPEMENT**

Entre 8 m et 15 m de haut à maturité, donc plantation à 5 m de tout élément important : immeuble, arbre de même taille.

➤ **ARBRE DE HAUTE TIGE**

La hauteur en dessous des premières branches est de 2,20m minimum pour l'arbre à grand développement et de 1,60 m pour l'arbre de moyen développement (hors conifère et arbre fastigié).

➤ **AU NU DES FACADES**

Au raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

➤ **AUVENT**

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une baie

➤ **BANDE D'ACCES**

Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

➤ **BANDEAU**

Moulure pleine en saillie au tracé horizontal, situé dans le plan de la façade et ne la couronnant pas (ce serait alors une corniche). C'est un élément à fois de décor et de protection de la façade qui limite le ruissellement de pluie sur celle-ci.

➤ **BANDE DE CONSTRUCTIBILITE**

Bande mesurée à partir de l'alignement aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public, sur toute la largeur de la parcelle.

➤ **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

➤ **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation foncière.

Cette destination comprend :

- **Pour les exploitations agricoles** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :
 - permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
 - comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
 - prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

Sont également comprises les évolutions et changements de destination des bâtiments existants, en vue de permettre des activités complémentaires aux activités agricoles.

- **Pour les exploitations forestières** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande, dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

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

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d' hôtes au sens de l' article D324-13 du code du tourisme, c' est-à-dire limitées a cinq chambres pour une capacite maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des lors qu' ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l' article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l' application de l' arrêté, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement a vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières a vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais a vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d' accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l' article 141 de la loi Egalite et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d' urbanisme a interdit l' une ou l' autre de ces destinations ou le passage de l' une à l' autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l' article L. 631-11 du code de la construction et de l' habitation.

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- de cinéma.
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organise pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L' activité artisanale peut se définir en application de l' article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l' article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d' électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d' un outil supplémentaire : ils sont habilités par l' article L. 151-16 du code de l' urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n' inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d' une entreprise, d' une administration ou d' un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s' applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s' applique à toutes les constructions ou s' exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d' une manière générale à toutes les constructions permettant l' accomplissement de prestations de service qu' elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l' activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s' applique à tous les hôtels ainsi qu' à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l' article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l' ensemble des constructions à vocations touristiques :
 1. les résidences de tourisme,
 2. les villages résidentiels de tourisme ;
 3. les villages et maisons familiales de vacances...

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

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

➤ CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- 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 ;
- salle d'art et de spectacle ;

- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

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

➤ CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- industrie ;
- entrepôts ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.
- La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture ...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...

➤ CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

➤ CONTIGUE

Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

➤ CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

➤ EGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau. Pour le Mansart l'égout est au bas du brisi.



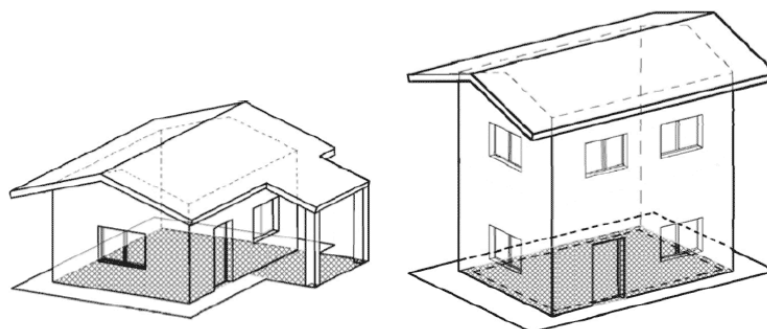
➤ ELEMENTS BATIS A PROTEGER

Articles L.151-19, L.151-23 et L.151-25 du code de l'urbanisme.

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.



➤ **EMPRISE D'UNE VOIE**

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

➤ **EMPRISE PUBLIQUE**

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

➤ **ESPACE COMMUN**

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (telles que noues, terre-pleins).

➤ **ESPACE EN PLEINE TERRE**

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel (à l'exclusion des aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse). Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

➤ **ESPACE LIBRE**

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

➤ **ENSEMBLE OU GROUPE D'HABITATION**

Groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

➤ **EXISTANT**

Existant à la date d'approbation du PLUi ou accordé par une autorisation d'urbanisme à la date d'approbation du PLUi

➤ **EXTENSION**

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante.

➤ **FACADE DE TERRAIN**

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

➤ FAITAGE

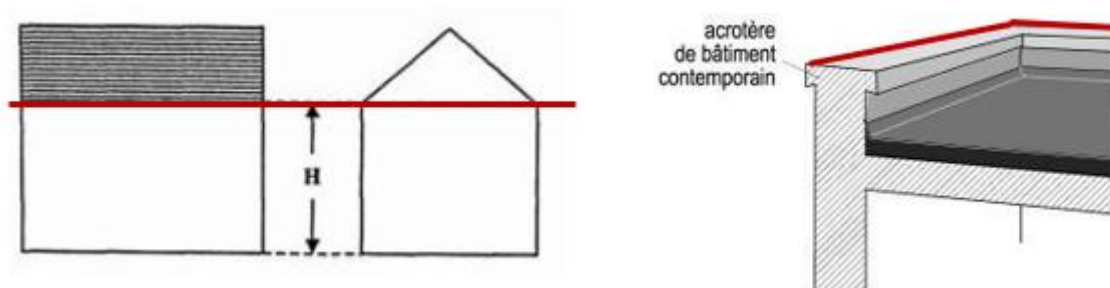
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

➤ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit des constructions.

Elle est calculée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette en zone UA et UB et par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie (panneau photovoltaïques, etc) renouvelable.



En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la construction sera prise du terrain le plus bas.

En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

En ce qui concerne les annexes édifiées en limite séparative ou à moins de 1 m de ladite limite, le faitage doit être parallèle à la limite.

➤ HAUTEUR ABSOLUE

Il s'agit de la hauteur maximale du bâtiment au faitage, édicules et/ou constructions technique comprises.

➤ HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type camping et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination, les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

➤ IMPERMEABILISATION DU SOL

Désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel (à l'exclusion des aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse). Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

➤ IMPASSE

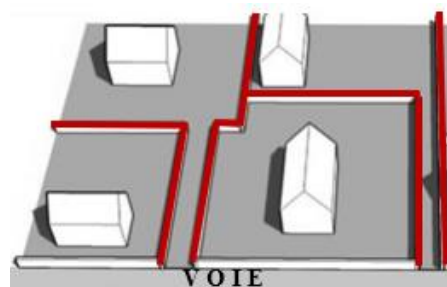
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

➤ LINTEAU

Élément monolithique qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au-dessus de l'ouverture.

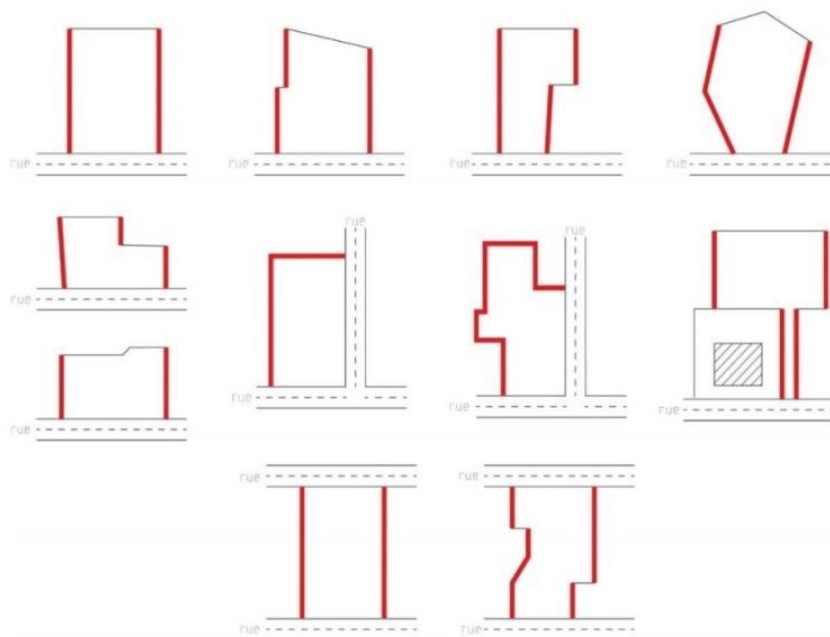
➤ LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.

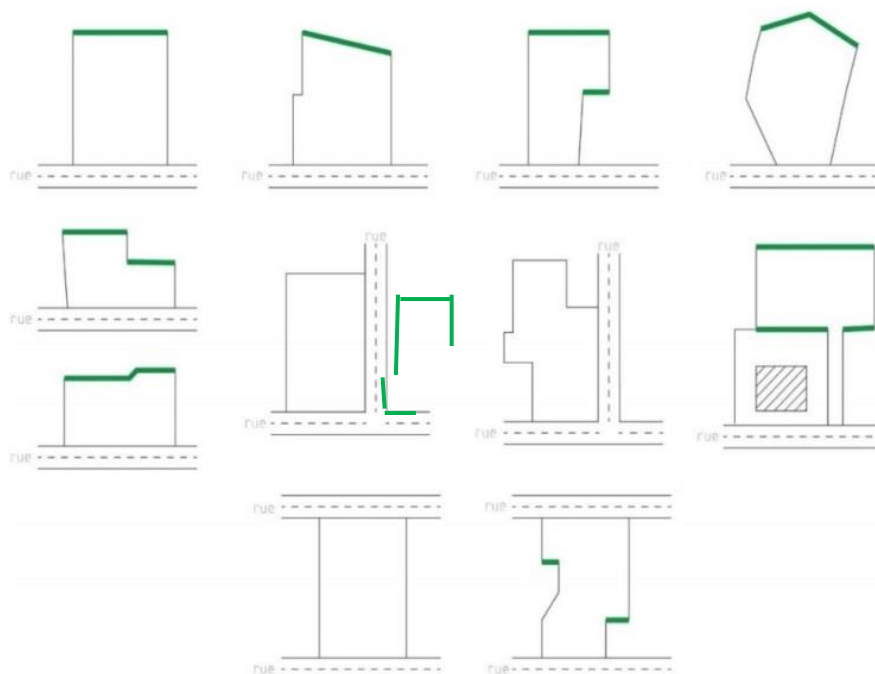


➤ LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie

Limites séparatives latérales :**➤ LIMITES DE FOND DE PARCELLE**

La limite de fond de parcelle (ou de fond de terrain) correspond à la limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, elle est opposée à la voie.

Limites séparatives de fond de terrain :**➤ LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement, toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus d'un le nombre de lot ou de construction, issu de ladite opération

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

➤ **MATERIAUX BIOSOURCES**

Un matériau biosourcé est défini par l'arrêté du 19 novembre 2012, relatif au contenu et conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé », pris en application du décret n° 2012-518 du 19 avril 2012 relatif au label « bâtiment biosourcé ». Cet arrêté précise que l'on entend par :

- biomasse : une matière d'origine biologique, à l'exception des matières de formation géologique ou fossile ;
- matière biosourcée : une matière issue de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériau de construction dans un bâtiment.

C'est cette définition qui prévaut pour l'application des dispositions de l'article R. 111-6-2 et R. 111-50 du code de l'urbanisme.

➤ **NIVEAU**

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

➤ **OPERATION D'ENSEMBLE ou OPERATIONS GROUPEES**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

➤ **PIGNON**

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, pour opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

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

Constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication...).

➤ **REHABILITATION**

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles. Au-delà d'un certain seuil de travaux, défini dans le règlement, les travaux de réhabilitation sur construction

existante sont considérés comme de la reconstruction ou de la construction neuve. La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

➤ RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

➤ RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

➤ SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchaînant.

➤ STATIONNEMENT (PLACE)

Place dédiée à l'emplacement d'un véhicule.

- Calcul pour une voiture : 25m² soit 5m X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement
- Calcul pour un vélo : 2 m²

➤ SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

➤ SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

➤ TERRAIN NATUREL

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

La hauteur doit être calculée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux sauf dans le cas de sols créés artificiellement, tels que dévers ou surplomb, qui nécessiteront de se référer au niveau du sol tel qu'il existe dans l'environnement immédiat.

➤ TOITURE

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

➤ VOIRIE

La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

➤ UNITE FONCIERE

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.