Rochefort

Département de la Charente Maritime

Ville de Rochefort

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°2

PIÈCE N° 3.1.3

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE 1AUm

id de ville urbanisme
49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

REGLEMENT | ZONE 1AUm

SOMMAIRE

Organisation du règlement **2**

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement **4**

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols **16**

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone 17

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières 18

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions 20

Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères **21**

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions 23

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 26

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions 48

Article 7 : Stationnement des véhicules 51

Chapitre 3 Les équipements et réseaux **58**

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction 59

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie 60

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 61

Organisation du règlement

Le règlement se compose d'une partie écrite (la présente Pièce n°3-1 du dossier) et de parties graphiques (les pièces graphiques du règlement (voir les Pièces n°3-2-1 et suivantes)

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

> Les zones urbaines dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

> Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.

> Les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

> Les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol : les dispositions de protection et de mise en valeur (Espaces Boisés Classés, Secteur de plantations à protéger ou à créer, Emplacements Réservés, etc.).

Des documents graphiques spécifiques du règlement (pièce N°3-2-4 du dossier) localisent également :

- Les terrains concernés par l'obligation de réalisation d'une part de logements locatifs sociaux (pièce N°3-2-4 du dossier). Le règlement écrit de chaque zone précise la part de logements locatifs sociaux imposée.
- Les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises. Deux zones sont définies :
  > La zone A : Vieille Paroisse, Ancienne Corderie Royale, zone industrielle de l'Arsenal, Ecole des Fourriers, Ilots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, dans laquelle toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations et travaux divers, d'autorisation de lotir et de décisions de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté doivent être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles,

  > La zone B : Le Pont des Couardes, Grand Vergeroux, Bel-Air, Coupe-Gorge, Chartres, Tout-Vent, les Quatre Anes, Marais des Sœurs, où les mêmes demandes doivent également être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m2.

  Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m2² s'applique sur le reste du territoire communal.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement sont appréciées à l'échelle de l'ensemble du projet, et non lot par lot, sauf mention express dans les articles du présent règlement.

Certains **aménagements et installations techniques** peuvent dérogés aux règles d'implantation définies par le règlement. Il s'agit en particulier des occupations des sols liées au réseau public ferroviaire. Au regard des contraintes techniques incontournables de l'infrastructure ferroviaire, et dans la plupart des cas, du faible espace existant entre une voie ferrée proprement dite et la limite de propriété du chemin de fer, les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives ne peuvent pas toujours être respectées. De même, pour les pylônes de télécommunication ou de radiotéléphonie dont la hauteur peut imposer des prospects rédhibitoires. Dans tous les cas, les aménagements et installations techniques sont implantés et réalisés de manière à assurer leur insertion paysagère et à éviter les gênes visuelles pour les riverains.

Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre repéré aux documents graphiques par la mention « **Secteur comportant des OAP** », tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu de la ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables (Pièce n°4 du dossier).

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire communal. Ces servitudes sont annexées au PLU (pièces n°5.1 du dossier). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

Enfin, certains dispositions règlementaires sont reportés sur un **Document graphique annexe** à titre d'information (Voir Pièce n°5-2 du dossier). Il s'agit notamment :

> Des secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

> Des zones d'aménagement concerté ;

> Des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles instaurées par le Département de la Charente Maritime.

> Des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain instauré par la ville de Rochefort sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

> Du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie…).

Accès :

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,…
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Les accès sont considérés comme des voies lorsque ces deux conditions sont réunies :

- l'accès ou le chemin d'accès présente une longueur supérieure à 60 mètres mesurée depuis la voie ouverte à la circulation automobile ;
- l'accès ou le chemin d'accès dessert 3 logements et plus.

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de déchets de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

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

Annexe **:**

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

Arbre de petit, moyen et grand développement :

Sont considérés comme :

> arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte

> arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte

> arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment. *Voir la définition de coursive et de loggia.*

Bandes de constructibilité :

Le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. Ainsi, dans certains zones les règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation sont différentes selon la localisation du projet sur le terrain (à l'avant, au milieu, à l'arrière).

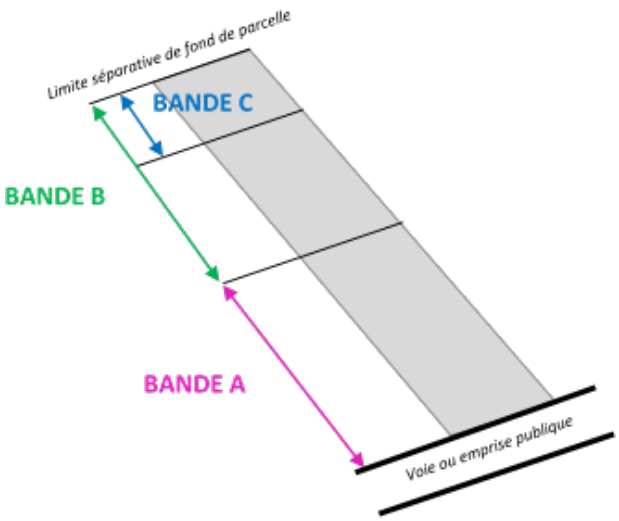
Trois bandes de constructibilité sont prévues dans l'article 4 de la zone UM :

> *Bande A* : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les secteurs, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.

> *Bande B* : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie.

Les bandes A et B sont mesurées le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU. Elles s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux. Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet.

> *Bande C* : sur une profondeur (calculée en mètres) mesurée depuis la limite séparative de fond de parcelle, permettant d'établir des règles spécifiques pour cette partie du terrain.



Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bordure :

La bordure est un élément structurel qui délimite l'emprise d'une voie ou emprise destinée à la circulation générale et les terrains privés limitrophes.

Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. Ces espaces "favorables à la nature" peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des bâtiments et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Le coefficient de biotope est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le plus souvent une part minimale de surface à traiter en pleine terre. La part restante pouvant être traitée avec les différents types d'espaces ou systèmes hors-sol (comme les toitures et façades végétales) pris en compte dans le calcul du coefficient. Le porteur de projet est libre de jouer sur les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif fixé pour chacune des zones.

Voir la définition revêtement perméable et revêtement imperméable.

Mode de calcul :

Tout projet de construction ou d'aménagement, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau page suivante.

Pondération des surfaces favorables à la nature prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope

Types de surfaces favorables à la nature		**Coefficient pondérateur**	Exemple de surface
Type 1	**Espaces verts en pleine terre**	**1**	Espace vert enherbé, potager, massif planté, champ, etc.
Type 2	**Espaces traités avec des matériaux perméables** pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie	**0.7**	Mélange terre/pierre, graviers
Type 3	**Surfaces imperméables** recouvertes de terre végétale d'une **épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m**	**0.5**	Espace vert sur dalle avec capacité de stockage,
Type 4	Toiture végétalisée	**0.4**	Toiture végétalisée avec capacité de stockage

Le coefficient de biotope se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{\textit{(superficie de type 1 x coefficient de pondération type 1) + (superficie de type 2 x coefficient de pondération type 2) + … + (superficie de type 3 x coefficient de pondération type 3)}}{\textit{Surface de la parcelle.}}$$

Les dispositions relatives au coefficient de biotope s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance. Des exigences spécifiques aux opérations d'aménagement d'une certaine taille sont également prévues par le règlement

Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées...) ne sont pas pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Clôture à claire voie

Clôture ou élément de clôture ajourée, formée soit de barreaux espacés et laissant du jour entre eux (grille en fer forgé), soit constituée de matériaux présentant des pleins et des vides permettant de laisser passer la lumière (treillage, claustra, grillage, palissade, etc…).

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Destinations et sous destination :

Il existe cinq destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

Chacune comprend les sous-destinations détaillées dans le tableau suivant.

Destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignements
	Etablissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du publics
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre des congrès

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer une aire public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

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

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol.
- Les terrasses, les piscines non couvertes
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

Les annexes (à l'exception des piscines non couvertes) de type pergolas, carport , etc. entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace vert protégé (EVP) :

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole, ainsi que son rôle positif pour le cadre de vie des des tissus bâtis.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les murs, les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Foisonnement du stationnement :

Voir la définition de mutualisation.

Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

• drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;

• évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue de gestion des eaux pluviales n'est pas considérée comme un fossé.

Grille ouvragée :

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de la construction, ou au sommet de l'acrotère. ***Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine ou d'inondation par ruissellement d'eau pluviale,*** *la hauteur est mesurée par rapport à la côte des plus hautes eaux connue et non celle du terrain naturel.*

Modalités de calcul **:** les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et d'eau chaude solaire, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Jardin familial ou jardins familiaux :

Ensemble d'unités cultivées géré par une association déclarée ou reconnue d'utilité publique conformément à la loi du 1er juillet 1901.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- les balcons et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80m et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre
- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

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

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation,

antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives latérales et d'autres part, celles applicables à la limite séparative de fond de terrain.

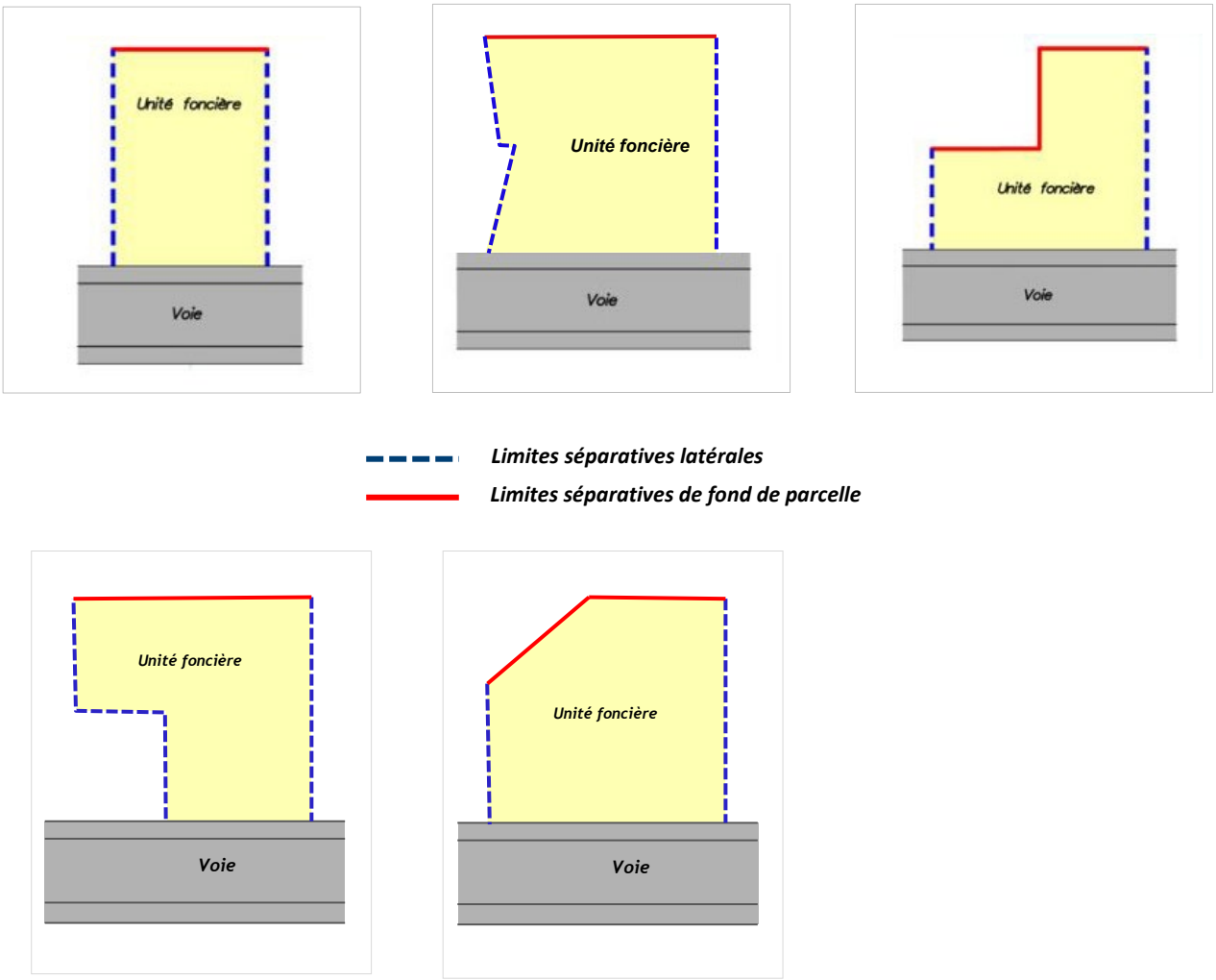
L'application du présent règlement retient une ou plusieurs limites séparatives de fond de terrain en fonction de la configuration de l'unité foncière (exemple ci-dessous).

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur. *Voir la définition de balcon.*

Maintenance :

Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction.



Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La **mutualisation** du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associés à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un **foisonnement** du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement là la nuit, actifs le jour, …

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol :

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est un aménagement servant à l'assainissement des eaux pluviales (collecte, rétention, écoulement ou infiltration). Elle correspond à une dépression peu profonde du sol à ciel ouvert, avec des rives en pente douce, le plus souvent aménagée en espace vert. Son caractère temporairement inondable permet d'envisager la superposition avec d'autres usages (stationnement, aires de jeux,…).

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Place de stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres (dimensions à adapter selon la configuration du parking ou dans le cas de système de stationnement mécanique et automatisé).

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès ne peuvent entrer dans le calcul de la pleine terre, à l'exception des parkings qui ne font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction.

Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Rez-de-chaussée actif :

Le rez-de-chaussée est considéré actif lorsqu'il génère un engagement visuel entre les personnes qui sont dans les bâtiments, ou de l'autre côté de celui-ci et celles qui se trouvent dans la rue. Il peut s'agir d'entrées principales d'habitations, de portes et fenêtres fréquentes, de locaux d'activités, de bureaux, d'équipements publics, dont le rez-de-chaussée présente des parties vitrées (non opaques) ou des dispositifs à claire voie ou des percées visuelles sur le terrain.

Ruine :

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes…). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation. *Voir la définition de restauration, de rénovation et de réhabilitation.*

Substrat végétal :

Le substrat végétal est un matériau support de plantation qui permet la fixation des racines. La nature du substrat diffère selon le végétal considéré et doit être adapté à la plante dans ses propriétés physico-chimiques (acidité, alcalinité, calcaire, dureté, pouvoir de rétention d'eau, sec, humide, drainant, caillouteux, sableux, argileux...), il peut par exemple prendre la forme de terre, terreau, humus, sédiment, bois etc....

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables.

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

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

Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie, publique ou privée, existante ou à créer.

Modalités d'application :

Les dispositions relatives aux « ***bandes de constructibilité*** » s'appliquent uniquement aux voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique. En cas d'unité foncière « en drapeau » le calcul des « bandes de constructibilité » se fait uniquement sur la profondeur de l'unité foncière au droit de la partie de l'unité foncière située sur la limite d'emprise de la voie.

Voir la définition « limite d'emprise de la voie» et « Bandes de constructibilité »

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

REGLEMENT | ZONE 1AUm

Caractère dominant de la zone 1AUm

La zone 1AUm couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble.

La zone 1AUm comprend **un secteur de zone 1AUmf** qui couvre les terrains autour de l'ancien centre de gérontologie.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) particulières s'appliquent sur la zone 1AUm, en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Vocation générale de la zone 1AUm

La zone 1AUm est une zone à urbaniser multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone 1AUm est est concernée par le risque de submersion. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'applique les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (voir Pièce n° 5.1.4 annexée au présent dossier).

La zone UM est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (voir Pièce n° 5.1.6 annexée au présent dossier).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Toute occupation ou utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'entretien d'un quartier d'habitation, et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à autorisation préfectorale, à l'exception des dispositions de l'article 1AUm 2.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **Espace Boisé Classé à protéger ou à créer** », « **Elément de patrimoine bâti à protéger** », « **Secteurs de plantations à protéger ou à créer** ».
- Les exploitations forestières et agricoles

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions d'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'ensemble de 15 logements et plus, ou d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m² de surface de plancher, et sous réserve d'être compatible avec les modalités de réalisation et de phasage définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone (voir Pièce n°4 du dossier).

Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une taille inférieure au minimum exigé, peuvent être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

La défense incendie du projet doit être assurée.

Les opérations doivent être compatibles avec les principes d'aménagement et les objectifs d'urbanisme définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.

2.3 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Secteur affecté par le risque de submersion marine** », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

  > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,

  > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,

  > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,

  > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,

2.4 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat ou l'industrie sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les travaux et aménagements portant sur des " **Eléments de patrimoine bâti à protéger**" repérés aux documents graphiques du règlement sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

> de contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

> de respecter les dispositions édictées pour assurer la mise en valeur des éléments bâtis repérés (voir Article 5.1)

ESPACES VERTS A PROTEGER OU A CREER

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Espaces verts protégés** » repérés aux documents graphiques du règlement, les occupations et utilisations du sol doivent préserver le caractère végétal et aéré du terrain concerné.

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes qui compromettent ce caractère pourront être interdites.

SECTEUR DE PLANTATIONS A PROTEGER OU A CREER

Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Secteur de plantations à protéger ou à créer** " sont autorisées uniquement les occupations et utilisations du sol compatibles avec le maintien du caractère végétal et boisé des emprises concernées.

Les travaux et aménagements doivent respecter les dispositions édictées par le présent règlement pour assurer la préservation et la mise en valeur des éléments repérés (voir Article 6.4).

Une interruption ponctuelle des linéaires repérées (pour la création d'un passage ou d'une infrastructure, etc.) peut être admise sous réserve d'être compensée.

2.6 Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement

Sans objet

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet.

3.2 Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques (Planche 3-2-4) par la mention "**Secteur de diversité de l'habitat**", les constructions nouvelles destinées à l'habitat, de 15 logements et plus, ou d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m² de surface de plancher, doivent comporter :

> Au minimum 2 logements locatifs sociaux **pour les opérations de 15 à 19 logements.**

> Au minimum 25% de logements sociaux à usage locatif **pour les opérations de 20 logements et plus**, dont :

- 30% minimum de logements financés par Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI ou équivalent) ou de logements conventionnés ANAH à loyer très social .
- 50% minimum de logements financés avec un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS ou équivalent) ou de logements conventionnés ANAH à loyer social.
- et au maximum 20% de logements intermédiaires sociaux financés par un Prêt Locatif Social (PLS ou équivalent), ou de logements financés en Prêt Social à la Location Accession (PSLA ou équivalent), pour une part n'excédant pas la moitié de ce taux.

La part de logements locatifs sociaux s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier supérieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet.

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet.

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet.

CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

- **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture ou l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (article 4). Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine ou d'inondation par ruissellement d'eau pluviale, la hauteur est mesurée par rapport à la côte des plus hautes eaux connue et non celle du terrain naturel.
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction (article 4).
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1)** et **par rapport aux limites séparatives** (**R2**) qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain (article 4).
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions** (article 5).
- La part minimale de surfaces favorables à la nature (**coefficient de biotope**) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone (article 6).
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions (article 7).

L'implantation des constructions, la répartition des hauteurs maximales autorisées, la localisation et le traitement des espaces de stationnement et des espaces verts doivent respecter le cas échéant, les dispositions définies par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (Voir Pièce N°4 du dossier) s'appliquant sur certains terrains repérés aux documents graphiques sous la mention « *Secteur comportant des OAP* ».

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur 1AUm
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	**ES inférieure ou à égale à 60%**
	Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention "**Eléments de patrimoine bâti à protéger**", ES inférieure ou à égale à 30%
	Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Risque de submersion marine**», le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)
Hauteur maximale des constructions (H)	**La hauteur maximale des constructions est fixée aux documents graphiques du règlement le long de certaines rues repérées** en légende par la mention « Hauteur maximale des constructions ». Ces hauteurs maximales sont admises dans une bande de 13 mètres mesurés à partir de l'alignement, selon deux catégories de hauteur : - (H) inférieure ou égale à 13m (R+3+attique) - (H) inférieure ou égale à 10m (R+2+attique)
	Dans le secteur 1AUmf H inférieure ou égale à 12m (R+2+attique) **Dans le reste de la zone 1AUm** H inférieure ou égale à 7m (R+1+attique)
	Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention "**Eléments de patrimoine bâti à protéger**", H inférieure ou à égale à la hauteur à l'égout du toit des constructions repérées d'intérêt patrimonial. Pour les terrains contigus à ceux repérés, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative ne doivent pas dépasser la hauteur à l'égout du toit des constructions repérées d'intérêt patrimonial sur une profondeur au moins égale à 5 mètres mesurés perpendiculairement depuis la limite séparative jouxtant le terrain repéré .
	Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU , dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée dans la zone, les opérations de réhabilitation, de restauration et toute extension ou surélévation peuvent atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
	Dans le cas où le projet est contigu à une construction existante la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est inférieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles, des extensions et/ou surélévations ne doit pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur à l'égout du toit de la construction existante sur une profondeur au moins égale à 5 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative jouxtant la construction existante.
	Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).

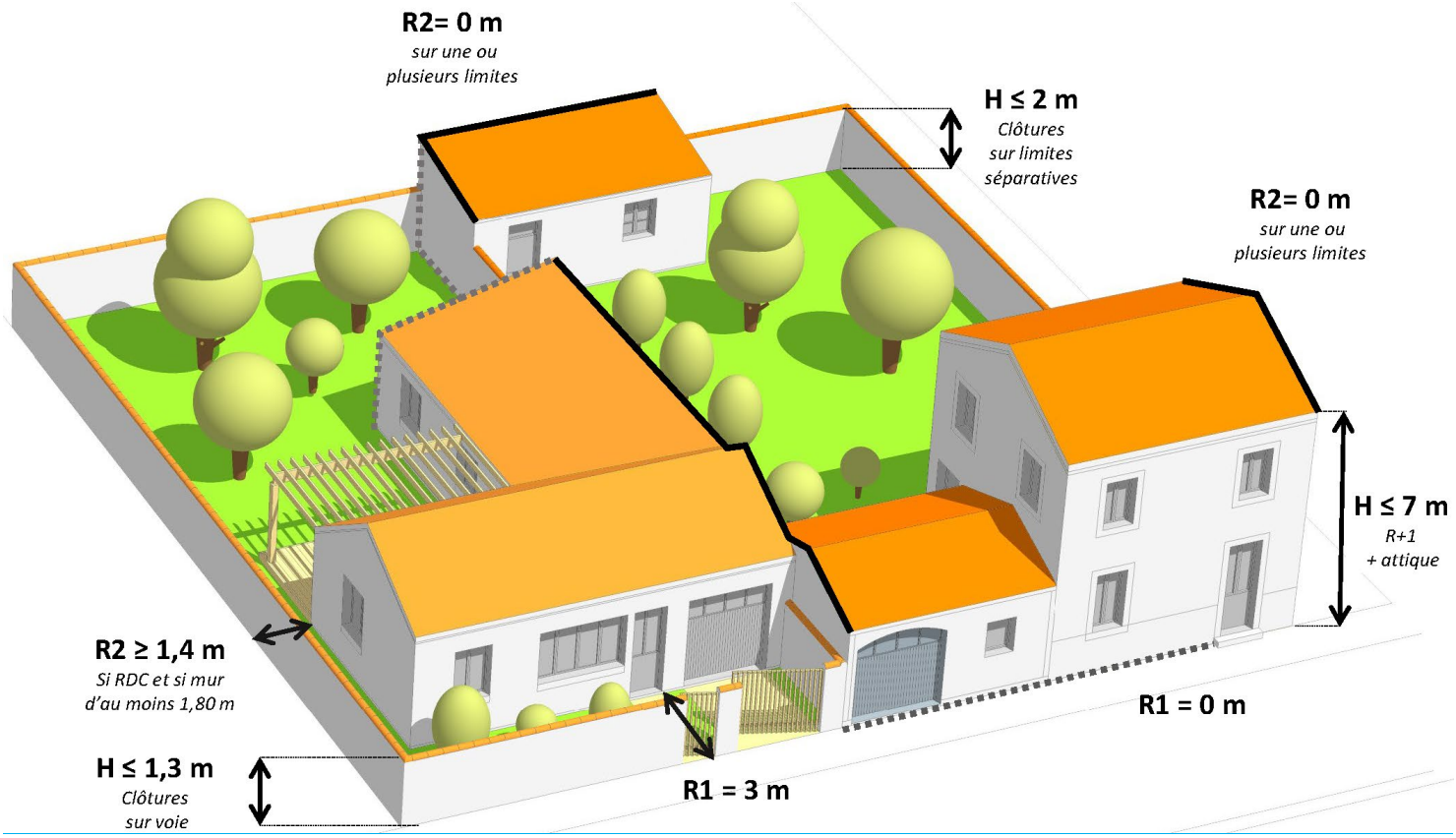
CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur 1AUm
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	**Dans le secteur 1AUmf** **R1 égal à 0** (implantation à l'alignement) **R1 au moins égal à 3 m le long de la rue des Fleurs**
	Dans le reste de la zone 1AUm **R1 égal à 0** (implantation à l'alignement) ou **R1 égal à 3 m** de manière à dégager un espace libre planté traité en pleine terre sur une surface au moins égale à 50% de la marge de recul.
	Dès lors qu'une construction à l'alignement existe, les constructions en cœur de parcelles peuvent être autorisées. **Les annexes et les extensions** sont implantées soit sur la même ligne d'implantation que la construction principale, soit en retrait par rapport à la ligne d'implantation de la construction principale soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale.
	Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives ou en cas de retrait :**
	- R2 au moins égal à H/2 minimum 3 m pour les constructions à étage,
	- Pour les constructions en rez-de-chaussée, **:**
	  ○ R2 au moins égal à 1,40m si la façade orientée vers la limite séparative ne comporte pas d'ouverture
	  ○ R2 au moins égal à 1,90m si la façade orientée vers la limite séparative comporte des ouvertures. Cette distance peut être ramenée à 1,40m si un mur d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2 m existe ou est édifié sur la limite séparative.

	Les piscines non couvertes sont implantées au moins à quatre mètres (4 m) des limites séparatives. Toutefois, des implantations différentes seront acceptées dès lors qu'une clôture constituée d'un écran opaque d'une hauteur minimale de deux mètres (2 m) mesurée au-dessus du niveau de la margelle existe ou est réalisé préalablement, empêchant ainsi toute création de vues directes et minimisant toute gêne pour le voisinage. Dans ce dernier cas, le mur doit être d'une longueur telle que la distance mesurée horizontalement de chaque extrémité du mur à tout point de la margelle soit au moins égale à quatre mètres (4 m). La margelle respectera le niveau du terrain naturel afin d'éviter tout effet de taupinière. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée au traitement et à l'intégration des piscines durant la période d'hivernage.

Schéma illustratif

Les règles applicables à la zone 1AUm



Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

5.1.1 ELEMENTS BATIS PONCTUELS

Liste des éléments protégés

N°	Nom	Quartier	Adresse
B4	Ancien hospice des petites sœurs des pauvres et chapelle		82 rue Ernest Renan

Prescriptions générales :

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

  > Les bâtiments principaux identifiés,

  > Les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

  > Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique,

- En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :

  > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),

  > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,

  > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, …).

- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :

  > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé, notamment depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.

  > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,

  > Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.

  > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,.

  > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, …) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Prescriptions particulières :

Numéro de repérage **B4**	*Prescriptions particulières :*

5.1.2 QUARTIERS ET ENSEMBLES URBAINS

Liste des éléments protégés

N°	**Nom**	**Quartier**	**Adresse**
Q8	Logis "La Forêt"	*Basse Terre*	Chemin des Jardins Familiaux
Q10	Maison de maître La Madeleine avec jardinet sud et mur de clôture	*Faubourg*	Chemin d'accès au 57 avenue du Docteur Dieras

Prescriptions générales :

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des **"Éléments de patrimoine bâti"** repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

  > L'ensemble architectural dans son unité d'origine et, le cas échéant, ne pas fractionner la propriété

  > L'équilibre des proportions de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière existante.

  > Les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,

  > Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural, paysagé ou historique.

- En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :

  > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …),

  > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,

  > respecter les proportions, le caractère de la façade du bâti, l'ordonnancement de l'ensemble bâti et des espaces végétalisés existants

  > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, …).

  > L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments principaux pourra être interdite eu égard au caractère patrimonial du site.

- <u>En cas de projet d'extension ou de changement de destination :</u>

  > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment et les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

  > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ou l'ordonnancement de l'ensemble bâti

  > Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.

  > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, …) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

Prescriptions particulières :

Numéro de repérage **Q8…**	***Prescriptions particulières :***

Numéro de repérage **Q10**	***Prescriptions particulières :***

5.2 Rappel des dispositions du périmètre « CENTRE ANCIEN » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

5.21 GENERALITES

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant ainsi qu'avec les objectifs généraux de protection du secteur.

Les principes généraux suivants devront être respectés :

- *Simplicité des volumes.*
- *Unité d'aspect d'une même construction.*
- *Autonomie de composition de chaque construction.*

Sont proscrits :

- *Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux.*
- *Les matériaux de caractère précaire.*
- *Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.*

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- *Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.*
- *Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.*
- *Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis au règlement de la ZPPAUP.*

5.22 TOITURE

- Volumes :

- *Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront obligatoirement à deux versants symétriques. Les lignes de faîtages de ces bâtiments seront obligatoirement parallèles à la rue. Les pentes de toitures seront au maximum de 35%.*
- *Les toitures terrasses, les toitures à un seul ou plusieurs versants sont autorisées en cœur d'îlots.*
- *Les toitures à la Mansart peuvent être autorisées dans le cas d'édifices publics (brisis en ardoise et terrasson en tuile creuse sans membron).*

- Matériaux :

- *Les toitures des immeubles donnant directement sur l'espace public seront réalisées en tuiles canal en terre cuite de tons mélangés (deux tons minimum) dites aussi tuiles creuses ou tige de botte. Les rives seront scellées à la saintongeaise.*
- *L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, zinc, verrières, tuiles plates) pourront être autorisées si l'utilisation de ces matériaux est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.*

- Ouvertures en toiture :

Seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

- Souches de cheminée :

Les souches de cheminées seront traditionnelles : le conduit de cheminées comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement à l'exclusion de tout recouvrement béton.

- Débords de toiture :

Les débords de toiture sont interdits en pignon. Sur les autres façades, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

5.23 FACADES

- Respect du parcellaire :

Dans l'hypothèse d'une même construction sur plusieurs parcelles, les façades devront exprimer la trame parcellaire d'origine.

- Saillies et retraits :

- *Les saillies et retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.*
- *Les loggias en façade sur rue sont interdites.*
- *Les balcons en façade sur rue peuvent être autorisés dans la mesure où ils s'apparentent par leur dimension et leur mise en œuvre à des modèles traditionnels existant dans le secteur et dans la mesure où ils sont compatibles avec le style de l'immeuble.*
- *Les balcons existants et présentant un réel intérêt architectural seront conservés ou reconstruits à l'identique.*
- *Exceptionnellement, des retraits pourront être admis pour des édifices publics à condition que ces dispositions ne remettent pas en cause l'aspect général d'alignement continu de la rue.*

- Percements :

- *Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine.*
- *Les baies des constructions nouvelles seront superposées et axées.*
- *Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges dans une proportion de 2 pour 1.*
- *Le percement de nouvelles portes de garage est interdit. Il pourra toutefois être toléré lorsqu'il se substitue à une devanture commerciale ou si il permet l'accès à un garage collectif ou aires de stationnement d'au moins quatre unités.*
- *Lors de modification de seuils de portes d'entrée, de commerces ou de garages, les seuils seront réalisés en pierre calcaire ou en maçonnerie d'aspect équivalent.*

- Matériaux et couleurs :

- *Les matériaux de façade seront la pierre de taille ou la maçonnerie enduite.*
- *Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine. Les surélévations des constructions en pierre de taille seront réalisées en pierres de taille massives.*
- *Lorsque la pierre de taille est utilisée en façade, elle sera en calcaire de la région.*
- *La restauration des façades de pierre de taille sera réalisée par brossage et lessivage à l'eau douce. Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.*
- *Le moellon apparent est interdit en façade. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.*
- *Les enduits écrasés, gresés et brut de lance à granulométrie sont interdits.*
- *Quelle que soit leur composition, les enduits auront une teinte qui se rapprochera des teintes des pierres du pays, ravalées ou non.*

- Détails :

- *Dans le cas de restauration, les ornementations existantes seront conservées ou restituées.*
- *Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité et devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture traditionnelle.*

5.24 MENUISERIE

- Fenêtres

- *L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).*
- *Les fenêtres comporteront six à huit carreaux traditionnels par ouverture. Les petits bois seront saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.*
- *Les menuiseries seront réalisées en bois. De manière exceptionnelle, le PVC pourra être admis sur certains immeubles traditionnels et à la condition que le dessin des menuiseries s'adapte parfaitement à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.*
- *De façon exceptionnelle (devantures commerciales, extensions, restructurations), des menuiseries en métal ou en aluminium pourront être tolérées.*
- *Les portes fenêtres avec garde-corps en tableau sont autorisées en étage. Une imposte au-dessus des parties ouvrantes est autorisée.*

- Les portes d'entrée :

- *Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne seront réalisées en bois plein, sans panneau décoratif et avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles de Rochefort.*
- *Elles ne devront ni être vernies ni peintes ton bois, mais devront être peintes dans une couleur foncée (vert wagon, bordeaux, bleu, etc…).*
- *Il est possible d'éclairer l'intérieur des entrées d'immeubles par une imposte vitrée.*

- Les portes de garage :

- *Les portes de garage seront obligatoirement en bois et sans oculi.*
- *Elles devront être peintes de la même couleur que la porte d'entrée.*

- Les volets :

- *Les volets seront en bois plein, battants au rez-de-chaussée (dont une partie peut éventuellement se replier en tableau), et persiennés à l'étage. Ils ne comporteront ni barre ni écharpe.*
- *Ils ne devront ni être vernis ni peints ton bois et devront être peints dans une couleur claire.*
- *Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.*
- *Les volets roulants sont interdits. Ils pourront être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffrage soit invisible de la voie.*

5.25 SERRURERIE

- *Les éléments de serrurerie existants (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, auvents, verrières, …), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés.*
- *Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et qu'ils présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigée*
- *Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété.*
- *Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont interdits.*

5.26 MURS DE CLOTURE

Les murs de clôture en façade seront soit pleins et d'une hauteur au moins égale à 2 mètres, soit composés d'un mur bahut d'environ 1 à 1,50 mètre avec banquette arrondie en pierre de taille surmontées d'une grille à barreaudage traditionnel peint de couleur foncée et d'une hauteur de 2 à 3,50 mètres.

5.27 FAÇADES COMMERCIALES

- *Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.*
- *Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade pourront être imposées.*
- *Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait devra dans la mesure du possible se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne pourra en tout état de cause être inférieur à 10cm.*
- *Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits seront autorisés. Des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.*
- *En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.*

5.3 Rappel des dispositions du périmètre « LES FAUBOURGS »du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

5.31 GENERALITES

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant ainsi qu'avec les objectifs généraux de protection du secteur.

Les principes généraux suivants devront être respectés :

- *Simplicité des volumes.*
- *Unité d'aspect d'une même construction.*
- *Autonomie de composition de chaque construction.*

Sont proscrits :

- *Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux.*
- *Les matériaux de caractère précaire.*
- *Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.*

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- *Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.*
- *Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.*
- *Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis au règlement de la ZPPAUP.*

5.32 TOITURE

- Volumes :

- *Les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public seront obligatoirement à deux versants symétriques. Les lignes de faîtages de ces bâtiments seront obligatoirement parallèles à la rue. Les pentes de toitures seront au maximum de 35 %.*
- *Les toitures terrasses, les toitures à un seul ou plusieurs versants peuvent être autorisées à l'intérieur de la parcelle. Elles peuvent également être acceptées dans le cas de volumes annexes de petites dimensions situés à l'avant de la construction principale dès lors qu'une harmonie de composition du volume annexe avec le bâtiment principal est assurée.*

- Matériaux :

- *Les toitures des immeubles donnant directement sur l'espace public seront réalisées en tuiles creuses de type tige de botte ou romanes-canales de tons mélangés (deux tons minimum). Les rives seront scellées à la saintongeaise.*
- *L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, zinc, verrières, tuiles plates) pourra être autorisée si l'utilisation de ces matériaux est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.*

- Ouvertures en toiture :

Seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

- Souches de cheminée :

Les souches de cheminées seront traditionnelles : le conduit de cheminées comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement à l'exclusion de tout recouvrement béton.

- Débords de toiture :

Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

5.33 FACADE

- Respect du parcellaire :

Dans l'hypothèse d'une même construction sur plusieurs parcelles, les façades devront exprimer la trame parcellaire d'origine.

- Saillies et retraits

- *Les saillies et les retraits sont interdits à l'exception des corniches et bandeaux.*
- *Les loggias en façade sur rue sont interdites.*
- *Les balcons en façade sur rue peuvent être autorisés dans la mesure où ils s'apparentent par leur dimension et leur mise en œuvre à des modèles traditionnels existant dans le secteur et dans la mesure où ils sont compatibles avec le style de l'immeuble.*
- *La conservation et la restauration des balcons existants, présentant un réel intérêt architectural, pourront être imposées.*
- *Exceptionnellement, des retraits pourront être admis pour des édifices publics à condition que ces dispositions ne remettent pas en cause l'aspect général d'alignement continu de la rue.*

- Percements :

- *Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine.*
- *Les baies des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants seront superposées et axées.*
- *Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages, les fenêtres seront toujours plus hautes que larges dans une proportion de 2 pour 1.*
- *Le percement de nouvelles portes de garage est interdit. Elle pourra toutefois être tolérée lorsque leur réalisation préserve sans en modifier l'emplacement au moins une porte et une fenêtre en façade d'un même immeuble. Dans ce cas leur linteau devra s'aligner sur les linteaux des baies existantes et leur largeur ne devra pas dépasser 2,50 m.*
- *Lors de modification de seuils de portes d'entrée, de commerces ou de garages, les seuils seront réalisés en pierre calcaire ou en maçonnerie d'aspect équivalent.*

- Matériaux et couleurs :

- *Les matériaux de façade seront la pierre de taille ou la maçonnerie enduite.*
- *Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine. Les surélévations des constructions en pierre de taille seront réalisées en pierres de taille massives.*
- *Lorsque la pierre de taille est utilisée en façade, elle sera en calcaire de la région.*
- *La restauration des façades de pierre de taille sera réalisée par brossage et lessivage à l'eau douce. Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.*
- *Le moellon apparent est interdit en façade. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.*
- *Les enduits écrasés, grésés et brut de lance à granulométrie sont interdits.*
- *Les couleurs des enduits devront être précisées au dossier de demande d'autorisation.*

- Détails :

- *Dans le cas de restauration, les ornementations existantes seront conservées ou restituées.*
- *Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité et devront s'inspirer d'éléments de décor caractéristiques de l'architecture traditionnelle.*

5.34 MENUISERIE

- Fenêtres :

- *L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traitées de manière identique (matériaux et dessin).*
- *Les fenêtres comporteront six à huit carreaux traditionnels par ouverture. Les petit-bois seront saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.*

- Les portes d'entrée :

- *Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne seront réalisées en bois plein, sans panneau décoratif.*
- *Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.*

- Les portes de garage :

- *Les portes de garage seront obligatoirement en bois plein et sans oculi.*
- *Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.*

- Les volets :

- *Les volets seront en bois et battants. Ils ne comporteront ni barre ni écharpe.*
- *Ils ne seront ni vernis ni peints ton bois.*
- *Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.*
- *Les volets roulants pourront être tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffrage soit invisible de la voie.*

5.35 SERRURERIE

- *Les éléments de serrurerie existants (lambrequin, garde-corps, balcons, grilles, …) lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble seront conservés.*
- *Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et qu'ils présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigée.*
- *Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété.*
- *Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont interdits.*

5.36 MURS DE CLOTURE

Les murs de clôture en façade seront soit pleins et d'une hauteur au moins égale à 2 mètres, soit composés d'un mur bahut d'environ 0,6 à 1 mètre avec banquette arrondie en pierres de taille surmontées d'une grille à barreaudage traditionnel d'une hauteur de 1,2 à 2 mètre.

5.37 FAÇADES COMMERCIALES

- *Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.*
- *Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade pourront être imposées.*
- *Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait devra dans la mesure du possible se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne pourra en tout état de cause être inférieur à 10cm.*
- *Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits seront autorisés. Des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.*
- *En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.*

5.4 Rappel des dispositions du périmètre « LA GARE » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

5.41 GENERALITES

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant ainsi qu'avec les objectifs généraux de protection du secteur.

Les principes généraux suivants devront être respectés :

- *Simplicité des volumes.*
- *Unité d'aspect d'une même construction.*
- *Autonomie de composition de chaque construction.*

Sont proscrits :

- *Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux.*
- *Les matériaux de caractère précaire.*
- *Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.*

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- *Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.*
- *Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.*
- *Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis au règlement de la ZPPAUP.*

5.42 TOITURE

- Volumes :

- *Les toitures des constructions donnant directement sur l'espace public seront obligatoirement à deux ou plusieurs pentes. Les lignes de faîtage du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les pentes de toitures seront au maximum de 35 %.*
- *Les toitures terrasses, les toitures à un seul ou plusieurs versants peuvent être autorisées à l'intérieur de la parcelle. Elles peuvent également être acceptées dans le cas de volumes annexes de petites dimensions situés à l'avant de la construction principale dès lors qu'une harmonie de composition du volume annexe avec le bâtiment principal est assurée.*

- Matériaux :

- *Les toitures des immeubles donnant directement sur l'espace public seront réalisées en tuiles creuses de type tige de botte ou romanes-canales de tons mélangés (deux tons minimum). Les rives seront scellées à la saintongeaise.*
- *L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, zinc, verrières, tuiles plates) pourra être autorisée si l'utilisation de ces matériaux est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.*

- Souches de cheminée :

Les souches de cheminées seront traditionnelles : le conduit de cheminées comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement à l'exclusion de tout recouvrement béton.

5.43 FACADE

- Percements :

- *Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine.*
- *Les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.*

- Matériaux et couleurs :

- *Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine. Les surélévations des constructions en pierre de taille seront réalisées en pierres de taille massives.*
- *La restauration des façades de pierre de taille sera réalisée par brossage et lessivage à l'eau douce. Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.*
- *Le moellon apparent est interdit en façade. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.*
- *Les enduits écrasés, grésés et brut de lance à grosse granulométrie sont interdits.*
- *Les descriptifs devront comporter la nomenclature des couleurs envisagées.*

- Détails :

- *Dans le cas de restauration, les ornementations existantes seront conservées ou restituées.*
- *Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité. Les éléments d'accompagnement des constructions (portail, grilles de protection, gardecorps, …) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades.*
- *Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère à la région sont déconseillés.*

5.44 MENUISERIE

- Fenêtres :

- *L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traitées de manière identique (matériaux et dessin).*
- *Les fenêtres comporteront six à huit carreaux traditionnels par ouverture.*
- *Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.*

- Les portes d'entrée :

- *Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne devront être simples.*
- *Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.*

- Les portes de garage :

- *Les portes de garage seront pleines et sans oculi.*
- *Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.*

- Les volets :

- *Les volets seront en bois, pleins battants ou persiennés à l'étage.*
- *Ils ne seront ni vernis ni peints ton bois.*
- *Les volets roulants pourront être tolérés à la condition que le coffrage soit invisible de la voie.*

5.45 FAÇADES COMMERCIALES

- *Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.*
- *Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade pourront être imposées.*
- *Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait devra dans la mesure du possible se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne pourra en tout état de cause être inférieur à 10cm.*
- *Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits seront autorisés. Des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.*
- *En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.*

5.5 Rappel des dispositions du périmètre « ENTREE DE VILLE NORD »du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

5.51 GENERALITES

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant ainsi qu'avec les objectifs généraux de protection du secteur.

Les principes généraux suivants devront être respectés :

- *Simplicité des volumes.*
- *Unité d'aspect d'une même construction.*
- *Autonomie de composition de chaque construction.*

Sont proscrits :

- *Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux.*
- *Les matériaux de caractère précaire.*
- *Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.*

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- *Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.*
- *Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.*
- *Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis au règlement de la ZPPAUP.*

2.52 TOITURE

- Volumes :

- *Les toitures des constructions donnant directement sur l'espace public seront obligatoirement à deux ou plusieurs pentes. Les lignes de faîtage du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les pentes de toitures seront au maximum de 35 %.*
- *Les toitures terrasses, les toitures à un seul ou plusieurs versants peuvent être autorisées à l'intérieur de la parcelle. Elles peuvent également être acceptées dans le cas de volumes annexes de petites dimensions situés à l'avant de la construction principale dès lors qu'une harmonie de composition du volume annexe avec le bâtiment principal est assurée.*

- Matériaux :

- *Les toitures des immeubles donnant directement sur l'espace public seront réalisées en tuiles creuses de type tige de botte ou romanes-canales de tons mélangés (deux tons minimum). Les rives seront scellées à la saintongeaise.*
- *L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, zinc, verrières, tuiles plates) pourra être autorisée si l'utilisation de ces matériaux est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.*

- Souches de cheminée :

Les souches de cheminées seront traditionnelles : le conduit de cheminées comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement à l'exclusion de tout recouvrement béton.

2.53 FACADE

- Percements :

- *Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine.*
- *Les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.*

- Matériaux et couleurs :

- *Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine. Les surélévations des constructions en pierre de taille seront réalisées en pierres de taille massives.*
- *La restauration des façades de pierre de taille sera réalisée par brossage et lessivage à l'eau douce. Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.*
- *Le moellon apparent est interdit en façade. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.*
- *Les enduits écrasés, grésés et brut de lance à grosse granulométrie sont interdits.*
- *Les descriptifs devront comporter la nomenclature des couleurs envisagées.*

- Détails :

- *Dans le cas de restauration, les ornementations existantes seront conservées ou restituées.*
- *Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité. Les éléments d'accompagnement des constructions (portail, grilles de protection, garde-corps, …) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades.*
- *Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère à la région sont déconseillés.*

2.54 MENUISERIE

- Fenêtres :

- *L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traitées de manière identique (matériaux et dessin).*
- *Les fenêtres comporteront six à huit carreaux traditionnels par ouverture.*
- *Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.*

- Les portes d'entrée :

- *Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne devront être simples.*
- *Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.*

- Les portes de garage :

- *Les portes de garage seront pleines et sans oculi.*
- *Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.*

- Les volets :

- *Les volets seront en bois, pleins battants ou persiennés à l'étage.*
- *Ils ne seront ni vernis ni peints ton bois.*
- *Les volets roulants pourront être tolérés à la condition que le coffrage soit invisible de la voie.*

2.55 MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'ACTIVITE

- *Les façades sur rue des bâtiments seront réalisées en bardage bois avec ou sans mur de soubassement en maçonnerie. Selon l'importance de l'impact du bâtiment dans son environnement, le bardage bois pourra également être imposé pour les autres façades.*
- *Les parties maçonnées seront réalisées soit en maçonnerie de blocage de moellons, soit en maçonnerie enduite.*
- *Sauf dérogation motivée par un parti architectural de qualité, la couleur des enduits se rapprochera de celle de la pierre.*
- *La restauration des maçonneries de pierre de taille sera réalisée par brossage et lessivage à l'eau douce. Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.*
- *Les murs de moellons seront réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.*
- *Les couvertures seront constituées soit de bacs acier pré-laqués, de fibrociment de teinte ocre, soit de tuile.*
- *La pente des toitures sera au maximum de 35 %.*

2.56 CLOTURES

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- *mur bahut en pierre de taille ou maçonnerie enduite surmontée d'un grille peinte d'une couleur foncée ;*
- *murs hauts de maçonnerie enduits ou de maçonnerie de blocage de moellons.*
- *Des clôtures bois pourront être admises ou imposées lorsqu'elles se situent en prolongement d'un bâtiment recouvert d'un bardage bois.*
- *Des prescriptions spéciales concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la cohérence de traitement du front bâti.*

5.6 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures.

5.7 Dispositions applicables à tous les projets

5.7.1 Pour toutes les façades des constructions

Sont proscrits :

- Tous les matériaux ou procédés imitant un autre matériau.
- Tous les matériaux de caractère précaire.
- Les constructions préfabriquées, lorsqu'elles présentent un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.
- Toutes les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.
- Les enduits écrasés, grésés et bruts de lance à granulométrie.
- Les enduits et joints ciment sur des murs en pierre.
- La pose de revêtement de sol de type carrelage et faïence sur les seuils extérieurs des constructions.
- Les enduits colorés et/ou foncés éloignés de la teinte de la pierre locale.

Lorsqu'un enduit est appliqué sur les partie extérieure de la construction , ils sont obligatoirement lissés, grattés ou talochés.

5.7.2 Pour les façades visibles depuis les voies

Sont proscrits :

- Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue (coffrets extérieurs et coffrets intérieurs qui réduisent la hauteur des menuiseries).
- Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).

Les éléments de modénature existants (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables, sous-bassement) et les éléments décoratifs et d'ornementation (y compris les balcons) sont à conserver.

Toutes les portes de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portail, portillon) sont traitées avec une couleur unique soutenue (bordeaux, bleu, vert, gris, etc.).

Les portes de garages sont pleines, sans oculi.

Sur une même façade, tous les linteaux des ouvertures (portes d'entrée et de garage, fenêtres) doivent être alignés horizontalement.

Les fenêtres et portes-fenêtres doivent être plus hautes que large avec un rapport entre la hauteur et la largeur au moins égale à égale à 1,5. Cette disposition ne s'applique pas aux façades non visibles depuis la voie (y compris pour les façades orientées vers la rue mais non visibles du fait de la marge de recul et de sa végétalisation) et dans le cas de la réhabilitation/transformation ou création de vitrines commerciales.

5.7.3 Toiture des bâtiments donnant directement sur la rue

La ligne de faîtage de la toiture des bâtiments donnant directement sur la voie (nouvelles constructions sur rue ou extension/surélévation des constructions existantes sur rue) est obligatoirement parallèle à la rue.

La réhabilitation des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions est autorisée sous réserve de d'une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire avec discrétion dans l'ambiance urbaine existante du quartier.

5.8 Dispositions applicables aux constructions existantes sans modification du volume

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.7.

Les modifications en façade ne doivent pas altérer la composition architecturale.

Les menuiseries doivent s'adapter parfaitement à la forme de la baie.

Les éléments de décor nouveaux sont traités avec simplicité et doivent s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

Les portes d'entrée, fenêtres et volets doivent avoir un aspect en cohérence avec le style architectural de la construction.

La création de nouvelles portes de garages est autorisée sous réserve qu'au moins une porte d'entrée et une fenêtre soient conservées sur la façade concernée. Le linteau de la porte de garage est aligné avec celui des ouvertures existantes. La porte de garage ne doit pas excéder une largeur de 2,80 mètres.

Dans le cas de la transformation d'une vitrine commerciale, les menuiseries doivent permettre de créer un rythme verticale.

Pour les constructions en pierre :

- Les portes d'entrée et impostes, les fenêtres, doivent avoir un aspect traditionnel (portes d'entrée avec mouluration ou à lames verticales, menuiserie avec petits bois).
- Les volets sont battants ou coulissants à lames verticales en rez-de-chaussée, persiennés ou à lames verticales à l'étage. Les ferrures sont traités de la même couleur que les volets.
- Dans le cadre d'un projet d'ensemble permettant de mettre en valeur la construction existante, des fenêtres simples battants grands vitrages peuvent être autorisées.

Les projets d'architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, sont autorisés dans la mesure où ils démontrent une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

5.9 Dispositions applicables pour l'extension et la surélévation des constructions existantes

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.7.

Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Soit le projet s'inscrit dans un style architectural contemporaine : dans ce cas, le projet doit démontrer une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Soit le projet développe une écriture architecturale d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble.
-

<u>Dans le cas d'une architecture d'accompagnement :</u>

> Les modifications en façade ne doivent pas altérer la composition architecturale.

> Les portes d'entrée, fenêtres et volets doivent avoir un aspect en cohérence avec le style architectural de la construction.

> Les menuiseries doivent s'adapter parfaitement à la forme de la baie.

> Les éléments de décor nouveaux sont traités avec simplicité et doivent s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

> Les toitures des projets sont d'aspect similaire à la toiture existante ou aux toitures environnantes (matériaux, formes, sens de faîtage).

> Les châssis de toit visibles depuis l'espace public sont de faibles dimensions et alignés dans le plan strict de la toiture.

> Les souches de cheminée sont traditionnelles (mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement ou d'aspect métal mate, à l'exclusion de toute recouvrement béton).

> Les débords de toiture sont interdits en pignon. Sur les autres façades, les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 30 cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche ou d'une génoise.

La création de nouvelles portes de garages est autorisée sous réserve qu'au moins une porte d'entrée et une fenêtre soit créée sur la façade concernée. Le linteau de la porte de garage est aligné avec celui des ouvertures existantes le cas échéant. La porte de garage ne doit pas excéder une largeur de 2,80 mètres.

5.10 Dispositions applicables pour les nouvelles constructions

Les projets respectent les dispositions du paragraphe 5.7.

Dans l'hypothèse d'un projet portant sur plusieurs parcelles, les façades doivent exprimer un rythme par des éléments de composition architecturale et/ou de volumétrie rappelant la trame parcellaire d'origine et permettant de rompre la linéarité du plan de la façade.

Les façades des constructions doivent être faire l'objet d'une composition et d'un traitement soignés.

Pour les façades visibles depuis les voies :

Les balcons et les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade et à chaque niveau de la construction. Les balcons présentent un aspect en cohérence avec le traitement et le style architectural de la construction.

Les toitures

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures sont au maximum de 35%. La couverture des toitures est réalisée en tuiles canal en terre cuite de tons mélangés (deux tons minimum) dites aussi tuiles creuses ou tige de botte. Les rives seront scellées à la saintongeaise.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés sous réserve de d'une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans l'ambiance urbaine existante du quartier avec discrétion.

Les toitures en ardoise, zinc et verrières sont autorisées dès lors qu'elles respectent l'architecture du bâtiment ou les caractéristiques du secteur. Les tuiles plates peuvent également être autorisées.

5.11 Dispositions applicables aux CLOTURES

<table>
<tr><th>DISPOSITIONS APPLICABLES</th><th>CLOTURES SUR RUE</th><th>CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES</th></tr>
<tr><td rowspan="3">DANS TOUTE LA ZONE 1AUm</td><td colspan="2">Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et une hauteur en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.
En limite des zones naturelles, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage.
Dans les environnements verdoyants, l'édification d'un mur haut pourra être limité ou refusé.
Pour les constructions post 1945, une composition, en adéquation avec la construction existante ou projetée pourrait être acceptée.
De même, pour les constructions d'architecture traditionnelle, les clôtures devront être de composition traditionnelle.
Dans le cas d'une qualité architecturale de la construction, il pourra être demandé l'usage de matériaux traditionnels (ferronnerie, pierre).</td></tr>
<tr><td>Les clôture sur voie sont d'une hauteur inférieur ou égale à 1,30 m.
La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisines.</td><td>Les clôtures sur limites séparatives sont d'une hauteur inférieur ou égale à 2 m.
Les limites séparatives situées à l'avant de la maison, les clôtures sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition.</td></tr>
<tr><td>Les clôtures sur voie sont constituées :
- Soit d'un mur plein avec couronnement (tuiles en chapeau, demi-glacis maçonné, chaperon,...)
- Soit composée d'un mur bahut avec banquette formant couronnement (pierre de taille, maçonnerie enduite, moellons,…) surmontée d'une grille à barreaudage traditionnel ou d'une clôture métallique de couleur foncée.</td><td>Les clôtures sur limites séparatives sont constituées :
- Soit en grillage ; il pourra être soutenu par une ou deux rangée(s) de parpaings et doublé d'une haie paysagère.
- Soit constituée par un mur plein enduit sur les deux faces avec couronnement,
- Soit en bois, composé de panneaux de qualité (aspect et pérennité) soutenus obligatoirement par des poteaux rigides toute hauteur, le tout d'une hauteur maximum de 2 mètres.</td></tr>
</table>

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

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.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux noues de collecte des eaux pluviales.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope)

Modalités de calcul

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

Types de surfaces favorables à la nature		**Coefficient pondérateur**	Exemple de surface
Type 1	**Espaces verts en pleine terre**	**1**	Espace vert enherbé, potager, massif planté, champ, etc.
Type 2	**Espaces traités avec des matériaux perméables** pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie	**0.7**	Mélange terre/pierre, graviers
Type 3	**Surfaces imperméables** recouvertes de terre végétale d'une **épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m**	**0.5**	Espace vert sur dalle avec capacité de stockage,
Type 4	Toiture végétalisée	**0.4**	Toiture végétalisée avec capacité de stockage ?

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE 1AUm :

Le coefficient de biotope s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	Surface du terrain inférieure ou égale à **150 m²**	Surface du terrain comprise entre **151 m² et 500 m²**	Surface du terrain comprise entre **501 m² et 1000 m²**	Surface du terrain supérieure à **1001 m²**
DANS TOUTE LA ZONE 1AUm	20 % **dont 10% minimum de pleine terre**	25 % **dont 15% minimum de pleine terre**	30% **dont 20% minimum de pleine terre**	35 % **dont 25% minimum de pleine terre**

6.4 Aménagement paysager et plantations

SECTEUR DE PLANTATIONS A PROTEGER OU A CREER

Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Secteur de plantations à protéger ou à créer** » doivent être conservés ou plantés.

Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage partielle d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé.

Les haies sont plantés ou replantées en respectant les dispositions suivantes :

> Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.

> L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.

> Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates).

> Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.

> Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

ESPACES VERTS PROTEGES

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention **« Espaces Verts Protégés »** , les dispositions suivantes sont applicables :

> Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

> Au moins 50% de l'emprise repérée en Espaces Verts Protégés doivent être traités en pleine terre.

Pour les terrains repérés en « Espaces Verts Protégés » **au sein du périmètre de l'OAP « Chemin Blanc** », seules les clôtures constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage placé à l'arrière de celles-ci, sont autorisées.

AMENAGEMENT ET PLANTATIONS

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui doivent être constituées de plusieurs essences différentes.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature imposées au projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places.

6.5 Traitement des espaces affectés 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, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

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

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales.

Les aires de stationnement dont la surface excède 150 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense. Pour ce faire :

> soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit ou moyen développement.

> soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur d'environ 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres de petits et moyens développement.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

Cas des servitudes et impasses privées :

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils sont soit intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectonique en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé : bois ou métal).

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque 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.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

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, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports) doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser, y compris au regard de l'offre de stationnement public existante à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs destinations, les normes définies par les alinéas 7.6 et suivants peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit démontrer au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

> le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.6 et suivants;

> la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ). Dans ce cas, le pétitionnaire doit justifier d'une acte d'acquisition ou d'une convention de location de longue durée dans un parc public.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.6 et suivants.

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.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher, mais impliquant un changement de destination, aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.

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

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

7.4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, 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.

7.5 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

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

7.6 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables à la destination HABITATION

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Les logements doivent répondre aux normes de stationnement ci-après :

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum par chambre	
	Tranche en m² de surface de plancher	**Nombre de places minimum par logement**
Dans l'ensemble de la zone 1AUm	Par tranche complète de 40 m² : **1 place**	1,5 place

Les hébergement personnes âgées et résidence universitaire doivent répondre aux normes de stationnement ci-après :

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum par logement
Dans l'ensemble de la zone 1AUm	0,3 place

Les places visiteurs

Pour les *opération d'ensemble*, il sera exigé le nombre de place de stationnement supplémentaire suivant par lot ou par logement :

	PLACES VISITEURS Nombre de places minimum par logement
Dans l'ensemble de la zone 1AUm	0,1 place supplémentaire par lot ou par logement

7.7 Normes de stationnement applicables à la sous-destination HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS **Nombre de places minimum**
Dans l'ensemble de la zone 1AUm	1 place par chambre d'hôtel ou en gîte

7.8 Normes de stationnement applicables à la sous-destination RESTAURATION

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS **Nombre de places minimum**
Dans l'ensemble de la zone 1AUm	Mini 1 place par tranche complète de 20 m² de salle de restauration

7.9 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables à la destination ARTISANAT DE DETAIL, COMMERCE DE DETAIL ET ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS **Nombre de places minimum**
Dans l'ensemble de la zone 1AUm	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : **1 place**

7.10 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations COMMERCE DE GROS, ARTISANAT DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION OU DE L'INDUSTRIE, INDUSTRIE ET ENTREPOT

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS **Nombre de places minimum**
Dans l'ensemble de la zone 1AUm	Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : **1 places minimum**
	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée, - de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.

7.11 Normes de stationnement applicables à la sous-destination ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS **Nombre de places minimum**
Dans l'ensemble de la zone 1AUm	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : **1 places minimum**

7.12 Normes de stationnement applicables à la sous-destination BUREAU

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS **Nombre de places minimum**
Dans l'ensemble de la zone 1AUm	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : **1 places minimum**

7.13 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables AUX AUTRES DESTINATIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile sur des emplacements aménagés.

Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places eur permettant d'assurer leurs besoins propres, en tenant compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement dans le cas d'opération comprenant plusieurs destination de construction.

7.14 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra en compte l'accessibilité et le garage des vélos. En conséquence, les constructions destinées à l'habitation doivent prévoir un local à vélo conformément à la réglementation en vigueur.

Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement.

Il sera conçu pour répondre aux besoins de sécurité : local clos et muni de dispositifs pour séparer et attacher individuellement chaque vélo (dispositifs type arceaux scellés au sol); et de confort : local couvert et éclairé.

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les habitations collectives : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement à partir du deuxième logement ;

pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

8.2 Nombre et localisation des accès

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

> du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.

> de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.

> Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

> Les accès doivent être situés à plus de dix mètres (10 m) de l'angle de deux voies.

> Pour les lotissements ou groupes d'habitations de maisons individuelles, le nombre d'accès pour les véhicules sera au maximum de deux (2).

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

La conception des accès devra :

> participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

> maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes et qui desservent 5 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent .

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, 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.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

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

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies 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 avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent servir.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :
> 3,50 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La conception, le dimensionnement et le traitement des emprises affectées à la circulation automobile doivent respecter les dispositions définies par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** s'appliquant à la zone (Voir Pièce N°4).

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.).

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 3 litres par seconde par hectare, conformément aux dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (Voir Pièce n°05-3-8 annexée au présent dossier).

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.