

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

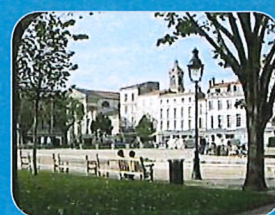
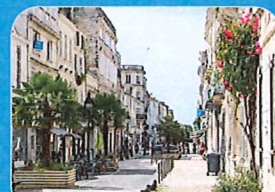
PIÈCE N° 3

## REGLEMENT - PIECE ECRITE

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal en date du

Le Maire

Hervé BLANCHÉ







# REGLEMENT | ZONE US

## SOMMAIRE

<b>Organisation du règlement</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 1 Destination des constructions usages des sols et activités</b>	<b>5</b>
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	9
<b>Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères</b>	<b>11</b>
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	13
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	22
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	37
Article 7 : Stationnement des véhicules	40
<b>Chapitre 3 Les équipements et réseaux</b>	<b>45</b>
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	46
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	47
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	48
<b>Lexique des principaux termes utilisés par le règlement</b>	<b>50</b>

## 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 m<sup>2</sup>.

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m<sup>2</sup> 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 déroger 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. Aussi, ces constructions peuvent déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, sous réserve que les aménagements et installations techniques soient implantés et réalisés de manière à assurer leur insertion paysagère et à éviter les gênes visuelles pour les riverains. Dans tous les cas, les pylônes doivent être implantés à au moins 15 mètres des baies existantes des constructions avoisinantes..

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, certaines dispositions réglementaires 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.

# REGLEMENT | ZONE US

## Caractère dominant de la zone US

La zone US correspond aux tissus bâtis à vocation spécialisée de la ville de Rochefort. La zone US se compose de **onze secteurs** :

- > Le **secteur USam** encadre les constructions et installations de l'armée installées en frange Ouest de la ville de Rochefort.
- > Le **secteur USac** correspond aux zones d'activités où les commerces sont admis.
- > Le **secteur USad** couvre les autres zones d'activités économiques diversifiées.
- > Le **secteur USai** porte sur la zone industrielle de l'Arsenal.
- > Le **secteur USap** correspond à la zone péri-portuaire (port de commerce).
- > Le **secteur USaps** correspond les terrains destinés aux activités nautiques (port à sec) et portuaire.
- > Le **secteur USah** destiné aux activités horticoles.
- > Le **secteur USe** réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectifs et aux bureaux
- > Le **secteur USgv** couvre les terrains destinés à l'accueil des gens du voyage.
- > Le **secteur USj** correspond aux jardins familiaux.
- > Le **secteur USk** couvre le camping municipal

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Vocation générale de la zone US

La zone US est une zone urbaine spécialisée destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols admises spécifiquement au sein de chacun des secteurs qui la composent.

La zone US est concernée par le risque de submersion et les risques de ruissellement d'eaux pluviales. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'applique les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (voir Pièce n° 5.3.8 annexée au présent dossier) et/ou celles du Plan de Prévention des Risques Naturels (voir Pièce n° 5.1.4 annexée au présent dossier).

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

La zone US est également concernée par le projet de liaison entre Fontenay-le-Comte et Rochefort. Pour préserver les conditions futures de réalisation de cette infrastructure, les terrains concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Fuseau d'études** ».



# **CHAPITRE 1**

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGES DES SOLS ET ACTIVITES**

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

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

## 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 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.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Secteur affecté par le risque de ruissellement d'eaux pluviales** », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone, sont admises sous réserve :

- > de prendre en compte la hauteur des plus hautes eaux observée lors d'inondation par ruissellement d'eaux pluviales avec une marge de sécurité 20 cm supplémentaires ;
- > que l'emprise au sol de la totalité des constructions (existantes et projetées) n'excède pas plus de 50 % de la surface de l'unité foncière.
- > de maintenir le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique ou autres alternatives de compensation).

Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux, en prévoyant des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

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,
- > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,



## 2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

### Sont admis dans l'ensemble de la zone US :

- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- > Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- > Les opérations prévues en emplacements réservés.
- > Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
  - d'une surface de plancher maximale de 25 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas en USam);
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

**Sont admis dans le secteur USam,** les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement, à la protection et au développement des installations de l'armée.

### Sont admis dans le secteur USac :

- > Les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail, sous réserve que leur surface d'accueil du public soit supérieure à 300 m<sup>2</sup> (construction nouvelle, transformation, réorganisation)
- > Les commerces de gros.
- > Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les restaurants.
- > Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

### Sont admis dans le secteur USad, USai et USap :

- > Les activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- > Les restaurations.
- > Les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail sous réserves :
  - qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ;
  - qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.
- > **Dans la zone USad située Avenue de Charente,** sont en outre autorisés l'aménagement des terrains de camping ainsi que les équipements et constructions répondant aux besoins des usagers du secteur.

**Sont admis dans le secteur USaps :**

- > Les constructions et installations liées aux activités nautiques et portuaires.
- > Le changement de destination à vocation bureaux ou d'activités des secteurs secondaires et tertiaires, des constructions existantes dans le secteur.

**Sont admis dans le secteur USe,**

> les équipements d'intérêt collectif, ~~les-et~~ services publics à vocation sportive, culturelle, de loisirs, touristique, éducative et scolaire, sociale, de service administratif et technique et de santé publique

> la sous-destination « bureaux » pour le secteur USe couvrant le parc des fourriers sur le périmètre délimité par l'allée du Tripode, l'allée Richelieu, l'allée des Fourriers et l'avenue Maurice Chupin.

**Sont admis dans le secteur USah :**

- > Les constructions et installations destinées aux activités horticoles
- > Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sous réserves qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.

**Sont admis dans le secteur USgv,** les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, et notamment les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

**Sont admis dans le secteur USj,** les constructions et installations liées aux jardins familiaux.

**Sont admis dans le secteur USk :**

> Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les équipements répondant aux besoins des usagers du secteur.

> **Pour le secteur USk situé Rue des Pêcheurs d'Islande,** les opérations et les aménagements doivent permettre d'améliorer la prise en compte des risques et les contraintes environnementales pesant sur le site, et ne doivent pas conduire à une augmentation de la capacité d'accueil.



## 2.4 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 sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- > Les travaux doivent 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.
- > En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, le règlement édicte des prescriptions destinées à assurer la mise en valeur des éléments bâtis repérés (voir Article 5.1)

### 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 repérés (pour la création d'un passage ou d'une infrastructure, etc.) peut être admise sous réserve d'être compensée.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale 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 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

### 4.1 Dispositions applicables au secteur USam

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USam
<b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b>	<p><b>Non réglementée</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », 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)</p>
<b>Hauteur maximale des constructions (H)</b>	<p><b>H inférieure ou égale à 15 m</b></p> <p>Des hauteurs plus importantes sont admises pour les constructions singulières, dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.</p> <p>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.).</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</b>	<p>Les constructions et installations sont implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 25 m par rapport à l'axe de la RD733 pour les constructions à usage d'activités ;</li> <li>&gt; 35 m par rapport à l'axe de la RD733 pour les constructions à usage d'habitat ;</li> <li>&gt; 6m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou en cas d'activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</b>	<p><b>R2 égal à H avec un minimum 5 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés <b>par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N)</b>. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés</b>	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>



## 4.2 Dispositions applicables au secteur USac

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USac
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>ES inférieure ou à égale à 60%</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », 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)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 6 m.</b></p> <p>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant.</p> <p>En cas de surélévation d'une construction existante, la hauteur maximale admise est portée à 12m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à l'exception des terrains situés en limite avec le site de l'estuaire de la Charente, dans un souci de bonne intégration paysagère, pour lesquels les surélévations sont interdites.</p> <p>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.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 au moins égal à 5 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou en cas d'activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.</p> <p>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 égal à H avec un minimum de 4m</b></p> <p>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, R2 égal à 0 avec H inférieur ou égal à 6,50 m.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N). Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

## 4.3 Dispositions applicables au secteur USad

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USad
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>ES inférieure ou à égale à 65%</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », 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)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 15 m.</b></p> <p><b>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant</b> d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant sous réserve d'une bonne intégration paysagère.</p> <p>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.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 au moins égal à 4 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou en cas d'activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.</p> <p>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 égal à H avec un minimum de 4 m</b></p> <p><b>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant</b>, R2 égal à 0 avec H inférieure ou égale à 6,50 m.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés <b>par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N)</b>. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>



## 4.4 Dispositions applicables aux secteurs USap, USaps et USai

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables aux secteurs USap, USaps et USai	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>Non réglementée</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », 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)</p>	
Hauteur maximale des constructions (H)	Dans les secteurs USap et USai	<p><b>H inférieure ou égale à 15 m</b></p> <p>Dans une bande de 50 mètres mesurés par rapport aux limites de la zone USap, <b>H inférieure ou égale à 12 m</b></p>
	Dans le secteur USaps	<b>H inférieure ou égale à 6 m</b>
	<p><b>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant</b> d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant.</p> <p>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.).</p>	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 égal à 0 ou R1 au moins égal à 4 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou en cas d'activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.</p> <p><b>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires</b></p>	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 égal à H avec un minimum de 4m</b></p> <p><b>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant</b>, R2 égal à 0 avec H inférieure ou égale à 6,50 m.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés <b>par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N)</b>. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p>	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>	



## 4.5 Dispositions applicables au secteur USe

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USe
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>Non réglementée</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », 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)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 12 m.</b></p> <p><b>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant</b> d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant.</p> <p>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.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 égal à 0 ou R1 au moins égal à 3 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 au moins égal à H/2 minimum 3 m.</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés <b>par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N)</b>. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

## 4.6 Dispositions applicables au secteur USgv

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USgv
<b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b>	<p><b>Non réglementée</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », 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)</p>
<b>Hauteur maximale des constructions (H)</b>	<p><b>H inférieure ou égale à 4,50 m au faîtage ou à l'acrotère des constructions.</b></p> <p>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.).</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</b>	<p>Les constructions et installations sont implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A837.</li> <li>&gt; 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</li> <li>&gt; 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</li> </ul> <p>L'implantation des constructions doit permettre de valoriser le paysage de la rue ou de préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages.</p> <p>Un recul sera prévu de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer sur le site, il puisse le faire en dehors de la chaussée.</p> <p>L'implantation d'un local de gardiennage est autorisée en limite de propriété.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</b>	<p><b>R2 au moins égal à 3 m</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés</b>	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

## 4.7 Dispositions applicables au secteur USah

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USah
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>ES inférieure ou à égale à 60%</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », 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)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 6 m</b></p> <p>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.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 au moins égal à 6 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 au moins égal à H/2 minimum 3 m.</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>



## 4.8 Dispositions applicables au secteur USj

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USj
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>ES inférieure ou à égale à 250 m<sup>2</sup></b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », 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)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 4 m</b></p> <p>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.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 égal à 0 ou R1 au moins égal à 3 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à H/2 minimum 3 m.</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

## 4.9 Dispositions applicables au secteur USk

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USk
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>Non réglementée</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », 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)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 6m</b></p> <p>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.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 au moins égal à 5 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à H/2 minimum 3 m</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

## 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

#### Liste des éléments protégés

N°	Nom	Quartier	Adresse
B18	Château d'eau des abattoirs	Pêcheurs d'Islande	133 Rue des Pêcheurs d'Islande

#### 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 :
  - > Pour ne pas dénaturer un bâtiment de qualité patrimoniale, toute intervention nécessite au préalable une bonne lecture du bâti (histoire, composition, évolution, structure...).
  - Si le projet de restauration est ponctuel, il doit se soumettre à l'écriture de l'édifice existant. S'il s'agit d'une restauration d'ensemble (notamment dans le cas d'un changement d'usage), une nouvelle écriture architecturale est admise sous réserve :
    - d'une nouvelle cohérence d'ensemble,
    - de la qualité de la composition d'ensemble,
    - et du respect du bâti d'origine
  - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - > 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.



## 5.2 Rappel des dispositions du périmètre « ENTREE DE VILLE NORD » 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.*

## 2.22 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.

## 2.23 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 ornements existants seront conservés ou restitués.
- 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.

## 2.24 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.

## 2.25 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 %.



## 2.26 CLOTURES

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- mur bahut en pierre de taille ou maçonnerie enduite surmontée d'une 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

## 5.3 Rappel des dispositions du périmètre « LES MARAIS PERI-URBAINS » 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 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.

### 5.33 FACADE

#### - Percements :

- Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement 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 ornements existants seront conservés ou restitués.
- 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.

### 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.
- 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.

### 5.35 CLOTURES ET ESPACES VERTS

- Les clôtures sur rue seront traitées avec soin et dans un souci de cohérence avec la construction édifiée sur la parcelle (dessin, matériaux, couleur). Seules les haies vives sont autorisées, éventuellement doublées d'un grillage.
- Sont interdites : les clôtures constituées d'un grillage seul, de matériaux précaires, les clôtures en matériaux plastiques.
- Des prescriptions spéciales concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la qualité et la cohérence de traitement de la limite à l'alignement sur rue.

## 5.4 Rappel des dispositions du périmètre « L'ARSENAL CENTRE » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

### 5.41 CLOTURES

#### Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- mur-bahut en pierre de taille ou maçonnerie enduite surmonté d'un grille peinte de couleur foncée ;
- murs hauts de maçonnerie enduits ou de maçonnerie de blocage de moellons.

Des clôtures bois pourront être admises 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 d'ensemble d'une construction et de sa clôture.



## 5.42 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 « L'ARSENAL SUD » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

### 5.51 MATÉRIAUX

Les briques creuses et les agglomérés de ciment seront obligatoirement enduits.

Si le bâtiment est revêtu de bardage, ceux-ci devront être pré-laqués d'une couleur compatible avec l'environnement.

Un bardage bois pourra être imposé pour les bâtiments situés sur les terrains contigus au chemin de Charente.

Les couvertures seront constituées soit de tuiles, de fibro-ciment de teinte ocre, soit de bacs acier pré-laqués. La pente des toitures sera au maximum de 35%.

### 5.52 CLOTURES

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- haies vives doublées ou non d'un grillage vert monté sur cornières métalliques vertes ;
- mur-bahut en pierre de taille ou maçonnerie enduite surmonté d'une grille peinte de couleur foncée ;
- murs hauts de maçonnerie enduits ou de maçonnerie de blocage de moellons.

Des clôtures bois pourront être admises 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 d'ensemble d'une construction et de sa clôture.

## 5.6 Rappel des dispositions du périmètre « LES REMPARTS » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

### 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.

## 5.7 Rappel des dispositions du périmètre « LE QUARTIER DE LA GARE » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

### 5.71 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.

### 5.72 FACADE

#### - Percements :

- Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement 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 ornements 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.

### 5.73 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.



#### 5.74 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.

## 5.8 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.

## 5.9 Caractéristiques architecturales des constructions

Les caractéristiques architecturales visent à la fois les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes.

### 5.9.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles présentent une grande rigueur de conception, permettant de prendre en considération le contexte architectural, et de s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire. Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés, dans les mêmes conditions.

### 5.9.2 Tenue des parcelles

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains et que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### 5.9.3 Aspect des constructions

#### Dans toute la zone US

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivant devront être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs, qui devront être douces.
- Unités des matériaux

**Dans le secteur USac**, le second niveau des constructions doit observer un retrait sur une profondeur au moins égale à 2 mètres mesurés par rapport au nu de toute ou partie de la ou des façades du rez-de-chaussée. Cette disposition sera appréciée en fonction de la qualité architecturale du projet et de sa bonne insertion dans le paysage lointain et immédiat.

### 5.9.4 Procédés et matériaux

#### Dans toute la zone US :

Les imitations de matériaux seront rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres etc...

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps seront rigoureusement proscrits.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits. Si le bâtiment est revêtu de bardages, ceux-ci devront être pré-laqués d'une couleur compatible avec l'environnement.

Les éléments d'accompagnement des constructions (portails, grilles de protection, garde-corps, souches de cheminées, etc...) 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 sont déconseillés.

**Dans les secteurs USap et USaps**, un bardage bois pourra être imposé en façade pour conserver l'aspect actuel et maritime de la zone.



### 5.9.5 Toitures

#### Dans toute la zone US

Les toitures dites terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) ou d'être le support pour l'installation de panneaux photovoltaïques. Dans tous les cas, la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.

#### Dans le secteur de zone USac

Les couvertures seront composées soit de bacs acier pré-laqués, soit de plaques ondulées fibrociment recouvertes de tuiles tiges de bottes en chapeau, soit directement de tuiles. La pente maximale sera de 35 %.

#### Dans les secteurs de zone USe et USam

Les couvertures traditionnelles seront composées soit de bacs aciers pré-laqués, soit de zinc, soit de tuiles. La pente de toiture sera au maximum de 35 %.

#### Dans les secteurs de zone USad, USap et USai

Les couvertures seront composées soit de bacs acier pré-laqué, soit de fibro-ciment de teinte ocre, soit de tuiles. La pente de toiture sera au maximum de 35 %.

#### Dans le secteur de zone USaps

La couverture des toitures est réalisée en tuiles canal en terre cuite de tons mélangés dites aussi tuiles creuses ou tige de botte. La pente de toiture sera au maximum de 35 %.

#### Dans le secteur de zone USgv

Les couvertures seront composées soit de bacs acier pré-laqué, soit de fibro-ciment de teinte ocre. La pente de toiture sera au maximum de 35 %.

Un autre type de couverture pourra être proposé dès l'instant où le parti d'aménagement le justifiera.

### 5.9.6 Clôtures

#### Dans le secteur de zone USac

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage et de cornières métalliques vert, gris, gris foncé ou galvanisé, le tout doublé d'une haie vive.

Toutefois, des clôtures différentes, notamment maçonnées, pourront être autorisées ou imposées si elles s'intègrent aux clôtures voisines ou situées en vis-à-vis et, pour celles implantées à l'alignement, si elles permettent de valoriser le paysage de la rue.

#### Dans les secteurs de zone USE et USam

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées de supports métalliques reprenant une structure grillagée, le tout doublé d'une haie vive ou d'arbustes persistants. Ces plantations devront être particulièrement denses.

Les clôtures pourront être laquées ou galvanisées.

Toutefois, des clôtures différentes, notamment maçonnées, pourront être autorisées ou imposées si elles s'intègrent aux clôtures voisines ou situées en vis-à-vis et, pour celles implantées à l'alignement, si elles permettent de valoriser le paysage de la rue.

#### Dans les secteurs de zone USad, USap, USaps, USah et USai

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage et de cornières métalliques vert, gris, gris foncé ou galvanisé, le tout doublé d'une haie vive.

En limite de zone naturelle, seules les haies vives sont autorisées. Elles seront suffisamment denses.

Dans la zone de l'Arsenal en secteur USai, les clôtures pourront être réalisées en mur-bahut en pierres de taille ou en maçonnerie enduite surmonté d'une grille peinte en vert foncé.

#### Dans le secteur de zone USgv

Les clôtures, tant à l'alignement, que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert rigide, le tout doublé d'une haie vive.

## 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 <u>terre végétale</u> d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m	0.5	Espace vert sur dalle
Type 4	Toiture végétalisée	0.4	Toiture végétalisée



**Dispositions applicables dans la zone US :**

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature dans certains secteurs de zone :

	Part minimale de surfaces favorables à la nature
Dans les secteurs <b>USac, USad</b>	20% dont 15% minimum de la surface du terrain en pleine terre
Dans le secteur <b>USk</b>	30% dont 25% minimum de la surface du terrain en pleine terre
Dans le secteur <b>USj</b>	90% dont 85% minimum de la surface du terrain en pleine terre
Dans le reste de <b>la zone US</b>	Non réglementée

**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 plantées 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.

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

Les conifères utilisés en haie taillée sont interdits.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

#### **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.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales.

#### **6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage**

Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaque, persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

#### **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.

#### **6.8. Collecte des déchets et assimilés**

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

## Article 7 : Stationnement des véhicules

### 7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet ou sur un autre terrain à une distance maximale de 500 mètres. A défaut, elles ne peuvent être dérogées que si le propriétaire justifie d'une concession de long terme dans un parc de stationnement public ou privé dans l'environnement immédiat ( 500m)

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est comptabilisée par tranche entamée.

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 d'une place maximum.

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.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 20 sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations. Dès lors que la destination du projet n'est pas expressément prévue par les sous-destinations listées, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de l'opération projetée. Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

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 prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement 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 ou privé, en application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

### 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 en tenant compte le cas échéant, des possibilités de mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives).

### 7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- > En cas de réhabilitation, aménagement ou extension d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement, aucune place supplémentaire n'est exigée.
- > En cas changement de destination en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux. Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination précédente).
- > En cas de changement de destination (et de sous destination) en vue de la création de commerces et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les obligations en matière de stationnement s'appliquent.
- > Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

### 7.4 Normes de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

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

	Obligations de création de place de stationnement			
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum par logement		
Habitation	Logements	1 place par logement		
	Hébergement	0,3 place par logement		
Commerces et activités de service	Restauration	1 place par tranche de 20 m² de SDP de salle de restauration		
	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 50 m² de SDP	1 place	
	Commerce de gros	Par tranche entamée de 100 m² de SDP	1 place	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Par tranche entamée de 50 m² de SDP	1 place	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Voir article 7.4		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée,</li><li>- de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie.</li></ul> <p>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.</p>	Moins de 200 m² de surface de plancher	Aucune place n'est exigée
	Entrepôt		Moins de 200 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 300m² de SDP
	Bureau		1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	
	Centre des congrès		1 place par tranche de 300m² de SDP	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée,</li><li>- de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie.</li></ul> <p>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.</p>		

## 7.7 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 m<sup>2</sup> : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- 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

#### Dans l'ensemble de la zone US

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

**Dans le secteur de zone USac**, un seul accès par terrain est autorisé, sauf contrainte de sécurité liée à l'importance ou à la localisation de l'opération.

### 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 doit :

- > 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.



## 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.

Les voies doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers de la voie, ainsi que celle des habitants et des visiteurs.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des poids lourds, des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### Dans les secteurs USac, USad, USap et USai

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

### 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.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations

### 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. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

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°5.3.8 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 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 m<sup>2</sup> minimum.

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



## 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 :**

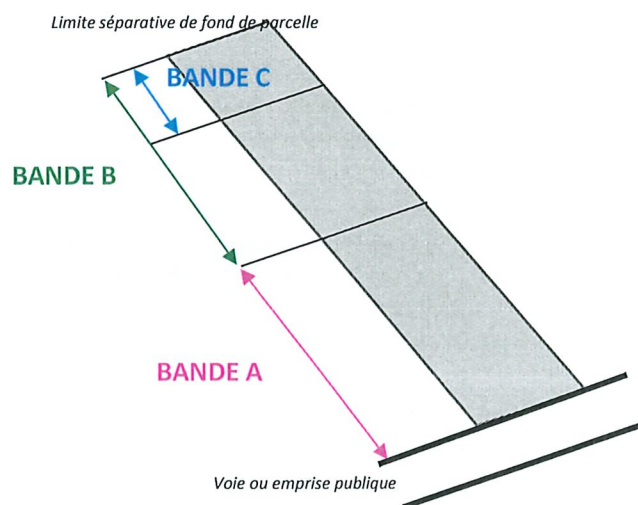
Le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. Ainsi, dans certains zones les règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation sont différentes selon la localisation du projet sur le terrain (à l'avant, au milieu, à l'arrière).

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 <u>terre végétale</u> 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 :

$$\frac{(\text{superficie de type 1} \times \text{coefficient de pondération type 1}) + (\text{superficie de type 2} \times \text{coefficient de pondération type 2}) + \dots + (\text{superficie de type 3} \times \text{coefficient de pondération type 3})}{\text{Surface de la parcelle.}}$$

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
Équipement 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
	Établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
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.

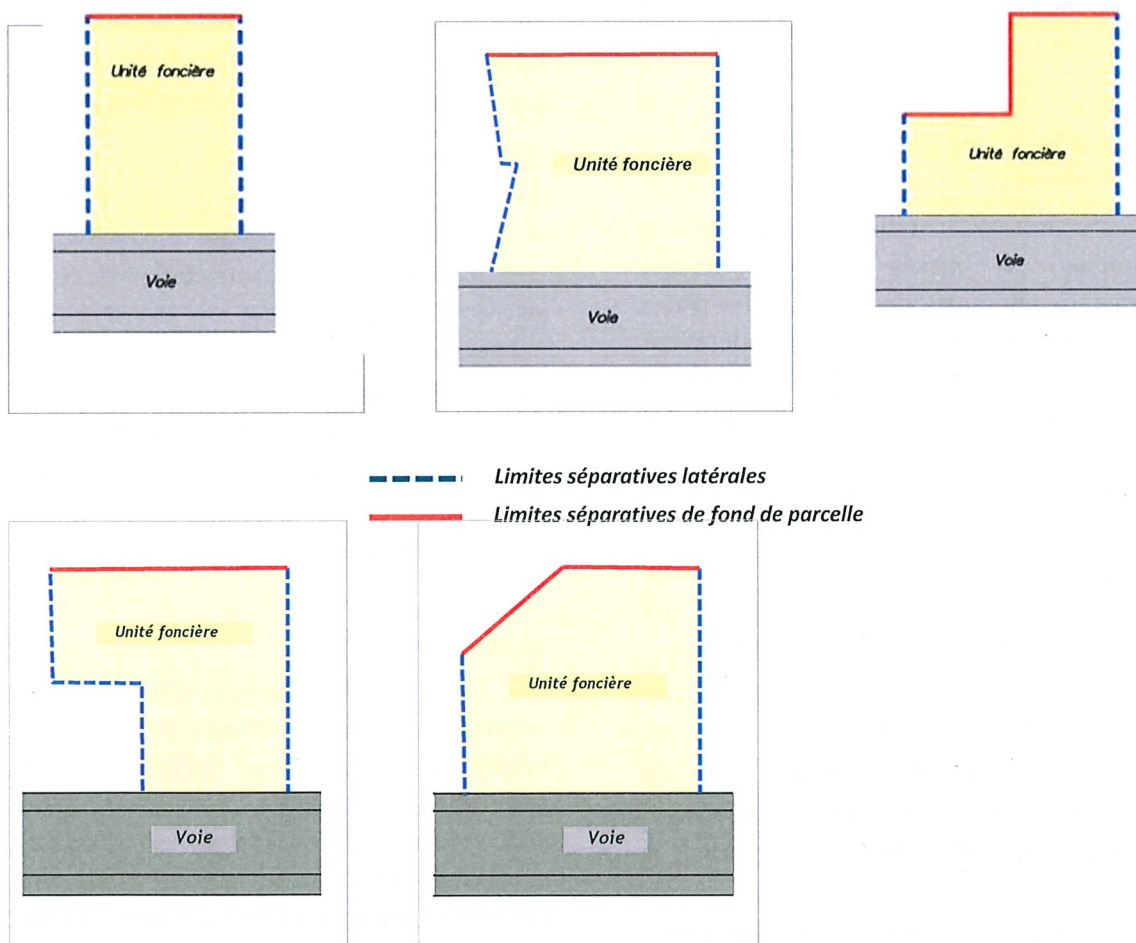
Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la

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'autre 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 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.