

ANNEXES

ANNEXE N°1:

CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

| Domaine | Objectif | Thématique | Préconisations |
|--|---|---|---|
| AMENAGEMENT | Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbain | Formes urbaines | Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants. |
| | | Les espaces extérieurs dans les aménagements | Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...). |
| | Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement | Cycle de l'eau | Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes). |
| | | | Limiter l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu. |
| Prendre en compte l'offre de services du quartier dans lequel s'insère l'aménagement | Energie | Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités. | |
| | | Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son quartier pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports en commun. | |
| BATIMENT NEUF | Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes | Morphologie et orientation des bâtiments | Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie. |
| | Améliorer la qualité du bâti | Qualité des ouvertures | Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Nord-Est au Nord-Ouest. |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | Isolation thermique | Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires. |
| | | Efficacité des moyens de production de chauffage | Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement. |
| | | Energies renouvelables | Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité. |
| | | Végétalisation | Végétaliser les toitures, les pieds de façades et les façades. |
| | Accroître l'efficacité des installations techniques | Puits canadien/ ventilation double flux | Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien. |
| | | | Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air. |
| | | Maîtrise des consommations d'électricité | Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation. |
| | | Maîtrise des consommations d'eau | Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable. |
| | Construire des bâtiments « écologiques » | Matériaux et systèmes constructifs | Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur. |
| | BATIMENT A REHABILITER | Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf » | Isolation thermique |
| Qualité des ouvertures | | | Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été). |
| Efficacité des moyens de production de chauffage | | | Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement. |
| Energies renouvelables | | | Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité. |

ANNEXE N°2:

DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 30 m², détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) : rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par une voûte.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

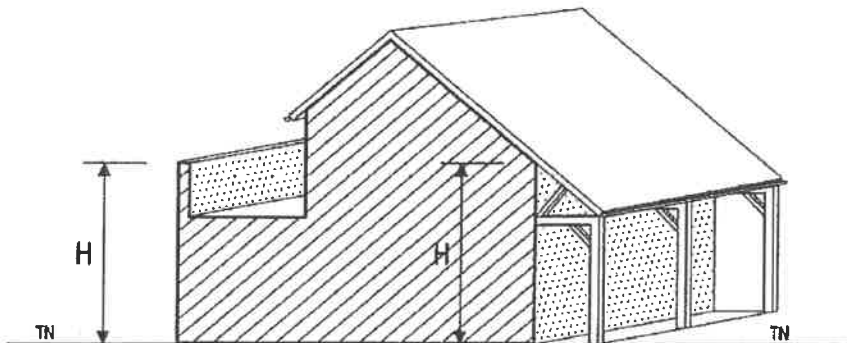
Faitage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

La cote du faitage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

Hauteur absolue : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.

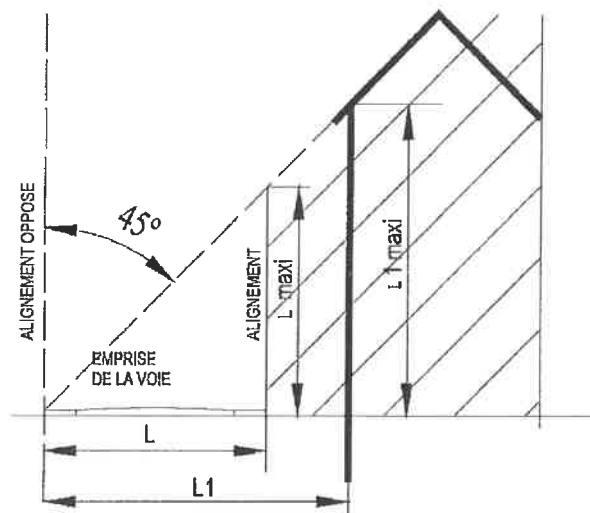
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

Hauteur de façade : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Hauteur relative : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

ANNEXE N°3:

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR |
|--|--|
| HABITAT : | |
| Constructions individuelles à usage d'habitations hors opération d'ensemble | 1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher |
| Opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations <i>(pour l'instruction des permis d'aménager)</i> | 10% du nombre de lots envisagés en places publiques (ou dites « visiteurs ») |
| Constructions collectives à usage d'habitations | 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place |
| Foyer de personnes âgées et maison de retraite | 1 place pour 400 m ² de surface de plancher |
| Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme | Au moins 1 place par 80 m ² de surface de plancher |
| CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF : | 1 place pour 150 m ² de surface de plancher |
| ACTIVITES : | |
| Etablissement industriel ou artisanal | 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage |
| Entrepôt | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage |
| Entrepôt | 1 place par tranche de 300 m² de surface de plancher affectée à cet usage |
| Immeuble à usage de bureaux – services | 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Commerce jusqu'à 300 m ² | 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée |

| | |
|---|--|
| Commerce pour les unités de surface de 300 m ² à 2000 m ² | 7 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage et jusqu'à 2000 m ² de surface de plancher. |
| Commerce à partir de 2000 m ² de SHON | 7 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage jusqu'à 2000 m ² et une place supplémentaire par tranche de 20m ² de surface de plancher. |
| Hôtel, restaurant et résidence séniors | 1 place de stationnement pour une unité et 1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant, réception, conférence... |

| EQUIPEMENTS : | |
|--|---|
| Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré | 1 place par classe |
| Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré | 2 places par section de 30 élèves* |
| Etablissement hospitalier et clinique | 50 % de la surface de plancher |
| Piscine - Patinoire | 100 % de la surface de plancher |
| Stade - Terrain de sports | 1 place pour 5 personnes assises |
| Salle de spectacle, de réunions | 1 place pour 5 personnes assises |
| Lieu de culte | 1 place pour 15 personnes assises |
| Camping | 1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts |
| Cinéma | 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale |

| | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Autres lieux recevant du public | 50 % de la surface de plancher |
|---------------------------------|--------------------------------|

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Pour les projets de constructions collectives :

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Pour les constructions individuelles :

Il convient de compter 15 m² pour les places de stationnement dites « du midi » hors accès.

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

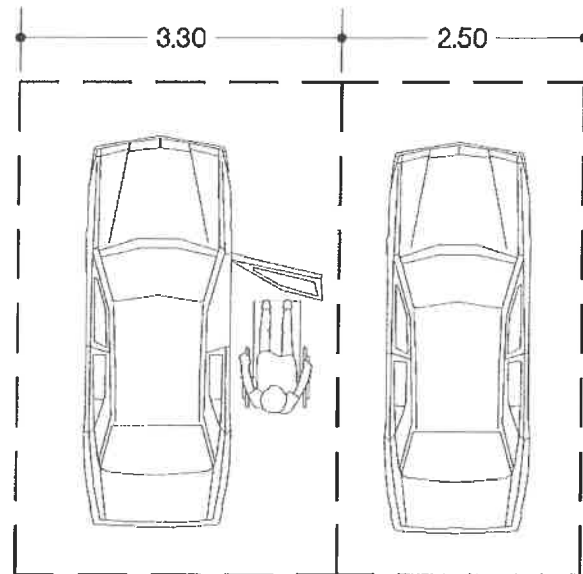
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



FAUTEUIL ROULANT

STANDARD

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

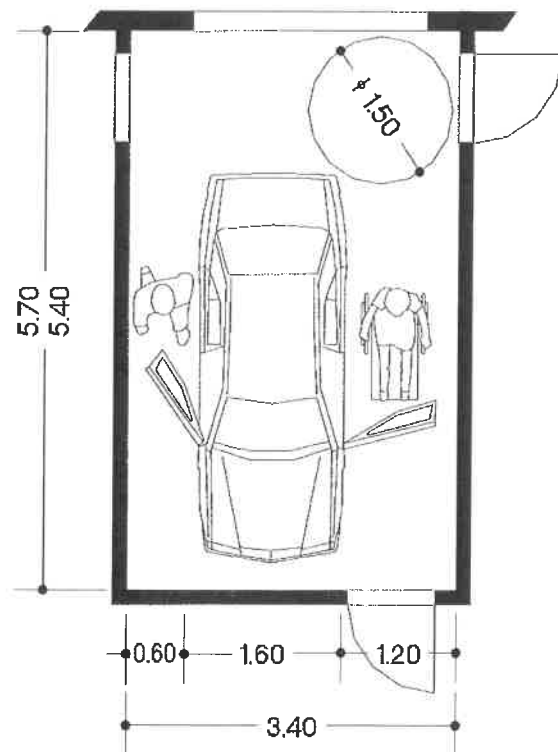
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



ANNEXE N°4:

PRECONISTATIONS POUR LES ESSENCES CONSTITUTIVES DES HAIES

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra* « *Italica* »).

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les suivantes :

Essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*) ; l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour les plantations à réaliser, les essences recommandées sont les suivantes : les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.