

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE 1AU

REGLEMENT | ZONE 1AU

SOMMAIRE

Organisation du règlement	2
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	5
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	7
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	9
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	11
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	13
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	15
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	18
Article 7 : Stationnement des véhicules	23
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	27
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	28
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	29
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	30
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement	33

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2)

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 documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

> Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les secteurs affectés par les risques d'inondation dans la vallée du Girou

> Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat :

- Un « périmètre de diversité sociale » localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux, et le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée (voir Pièce 3-2-3).
- Les emplacements réservés destinés à la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

> Les dispositions favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser :

- Le « Périmètre de mixité fonctionnelle » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (voir Pièce 3-2-3).

> Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine :

- Les Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer.
- Les " Haies ou alignements d'arbres à protéger", les "Haies ou alignements d'arbres à créer ", qui constituent des éléments ou des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les "Espaces Verts Protégés", les "Terrains bâtis boisés" qui constituent des éléments ou des secteurs à protéger en raison de leur intérêt paysager.
- Les « Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

> Des dispositions à portée opérationnelle :

- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir Pièce n°4.1).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques pour la mise en valeur des continuités écologiques (voir Pièce n°4.2).

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. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

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). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire communal est notamment concerné par les contraintes suivantes :

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire ;**

> **Les contraintes liées au Plan de Prévention des Risques naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES ».**

Pour les terrains concernés par le PPRn, les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (Voir pièces n°5.1).

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 s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

Dans le cas où une construction est implantée à **cheval sur deux zones distinctes** du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

REGLEMENT | ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone 1AU

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

La zone 1AU se compose de deux secteurs :

- > Le **secteur 1AUv** couvre les terrains qui sont destinés à évoluer vers des formes urbaines et des densités bâties intermédiaires entre celles du centre bourg et les tissus pavillonnaires.
- > Le **secteur 1AUj** correspond aux secteurs où le règlement prévoit une densification plus modérée.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** s'appliquent sur certains terrains en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Vocation générale de la zone 1AU

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

La zone 1AU est concernée par le risque de glissement de terrains. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels « RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES » (voir Pièces n° 5.1 du PLU) s'y appliquent.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations forestières, les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'agriculture, aux commerces de gros et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2.3 : Conditions particulières relatives à la destination des constructions »).
- En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de mixité fonctionnelle** », sont interdites les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 3.4 Prescriptions applicables à l'artisanat et au commerce de détail »).
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **Espace Boisé Classé à protéger ou à créer** », « **Élément de patrimoine bâti** ». à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir

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

2.1 Conditions d'urbanisation

L'urbanisation doit être réalisé sous la forme **d'opération d'ensemble selon le phasage et les modalités d'équipement des terrains prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation** couvrant la zone. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations au coup par coup pourront être autorisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

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

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

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

La défense incendie du projet doit être assurée.

Nonobstant les conditions ci-dessus, sont autorisés la réhabilitation, le changement de destination, les annexes, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.2 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.

2.3 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES » (Voir Pièces n°5.1 du PLU).

Les constructions ou extensions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- > D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- > De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone.
- > Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la salubrité.
- > Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, l'agriculture ou à la fonction d'entrepôt et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les constructions destinées à l'agriculture, aux commerces de gros et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

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

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou non susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées. Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les constructions et aménagements avoisinants les « **Espaces boisés classés à protéger ou à créer** » et les « **Haies à protéger ou à créer** » repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être compatibles avec les objectifs définis par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** couvrant certains terrains (Pièce n°04-1) et les **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques relatives à la mise en valeur des continuités écologiques** (Pièce n°04-2).

2.5 Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

Sans objet.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de diversité sociale

Sans objet.

3.2 Secteur de mixité sociale

Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

(Voir Pièce n°03-2-3 « Secteur de mixité sociale »)

Dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « Plan des secteurs de mixité sociale », les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat de 2 logements ou d'une superficie de plancher égale ou supérieure à 350 m² doivent comporter au minimum 50% de logements sociaux, dont 30% minimum de logements très sociaux (PLAi) et 20% maximum de logements intermédiaires sociaux (PLS).

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

Majoration du volume constructible au titre de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme :

Une majoration de l'emprise au sol est autorisée en cas d'opération comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux (soit en nombre de logements soit par rapport à la surface de plancher), dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « Secteur de mixité sociale » (Pièce n°03-2-3). L'article 4 du présent règlement précise les modalités d'application de la majoration du volume constructible pour les constructions pouvant en bénéficier.

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet.

3.4 Prescriptions applicables à l'artisanat et au commerce de détail

En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de centralité fonctionnelle** », sont autorisés uniquement la réhabilitation et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU.

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.

Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

- **Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1) et par rapport aux limites séparatives (R2), par rapport aux cours d'eau (R3)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.

Les règles d'implantation par rapport aux voies édictées ne font pas obstacle à la réalisation de petits décrochés ou de légers reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent pas aux constructions qui ne disposent que d'un accès sur la voie ou dès lors qu'un bâtiment préexistant sur le terrain satisfait aux règles édictées dans la zone ou le secteur.

S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur et de leur largeur, sans la dépasser dans le cas où l'implantation projetée excède les possibilités autorisées dans la zone ou le secteur. La longueur maximale des constructions autorisées sur limite séparative est une longueur cumulée avec les constructions existantes et le projet.

- **Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions.**
- **La part minimale de pleine terre** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Les règles d'emprise au sol (ES) et d'implantation (R1 et R2) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur 1AUv

CARACTERISTIQUES	1AUv				
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p>ES inférieure ou à égale à 30%</p> <p>ES inférieure ou à égale à 50% pour les opérations entrant dans le cadre des dispositions de l'article 3.2 (part de logements sociaux) du présent règlement.</p>				
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7m (R+1)				
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p>R1 égal à 0 (implantation à l'alignement)</p> <p>ou R1 compris entre 1 et 4 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 50% de la marge de recul</p> <p>ou R1 au moins égal à 6 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 70% de la marge de recul</p> <p>L'implantation des constructions doit respecter les principes d'implantation définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Voir Pièce N°4-1), en particulier le long de la RD77.</p> <hr/> <p>Pour les piscines non couvertes, R1 au moins égal à 2 m mesurés par rapport à la margelle de la piscine.</p> <p>Pour les constructions existantes, les annexes et les extensions sont implantées soit dans le prolongement de la construction principale, soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale.</p>				
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> <p>Bande A (16 m mesurés depuis l'alignement)</p> </td> <td style="width: 70%; vertical-align: top;"> <p>R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - R2 au moins égal à H/2 pour les constructions à étage, - R2 au moins égale à 3 m pour les constructions en rez-de-chaussée </td> </tr> <tr style="background-color: #f2f2f2;"> <td style="vertical-align: top;"> <p>Bande B (Au-delà des 16 m mesurés depuis l'alignement)</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>R2 égal à H/2 minimum 3 m</p> <p>Pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4,50 m, R2 égal à 0 sur une longueur maximale cumulée avec l'existant de 10 m mesurés sur l'une des limites séparatives sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives</p> </td> </tr> </table> <hr/> <p>Pour les piscines non couvertes, R2 au moins égal à 2 m mesuré par rapport à la margelle de la piscine.</p>	<p>Bande A (16 m mesurés depuis l'alignement)</p>	<p>R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - R2 au moins égal à H/2 pour les constructions à étage, - R2 au moins égale à 3 m pour les constructions en rez-de-chaussée 	<p>Bande B (Au-delà des 16 m mesurés depuis l'alignement)</p>	<p>R2 égal à H/2 minimum 3 m</p> <p>Pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4,50 m, R2 égal à 0 sur une longueur maximale cumulée avec l'existant de 10 m mesurés sur l'une des limites séparatives sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives</p>
<p>Bande A (16 m mesurés depuis l'alignement)</p>	<p>R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - R2 au moins égal à H/2 pour les constructions à étage, - R2 au moins égale à 3 m pour les constructions en rez-de-chaussée 				
<p>Bande B (Au-delà des 16 m mesurés depuis l'alignement)</p>	<p>R2 égal à H/2 minimum 3 m</p> <p>Pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4,50 m, R2 égal à 0 sur une longueur maximale cumulée avec l'existant de 10 m mesurés sur l'une des limites séparatives sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives</p>				
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	<p>R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.</p>				

4.2 Dispositions applicables au secteur 1AUj

CARACTERISTIQUES	1AUj
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p>ES inférieure ou à égale à 30%</p> <p>ES inférieure ou à égale à 50% pour les opérations entrant dans le cadre des dispositions de l'article 3.2 (part de logements sociaux) du présent règlement.</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7m (R+1)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p>R1 compris entre 1 et 4 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 60% de la marge de recul</p> <p>ou R1 au moins égal à 6 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 70% de la marge de recul</p> <p>L'implantation des constructions doit respecter les principes d'implantation définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Voir Pièce N°4-1), en particulier le long de la RD77.</p> <p>Pour les piscines non couvertes, R1 au moins égal à 1 m mesuré par rapport à la margelle de la piscine.</p> <p>Pour les constructions existantes, les annexes et les extensions sont implantées soit dans le prolongement de la construction principale, soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p>R2 égal à H/2 minimum 3 m</p> <p>R2 égal à 0 sur une longueur maximale cumulée avec l'existant de 10 m mesurés sur l'une des limites séparatives sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives</p> <p>Pour les piscines non couvertes, R2 au moins égal à 1 m mesuré par rapport à la margelle de la piscine.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	<p>R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.</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

Sans objet.

5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions et bonus de constructibilité

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

Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement de la toiture, à l'aplomb de la façade, alignement sur les ouvertures, etc.

Implantation et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

Les talus générés par les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur inférieure ou égale à 0,80 m.

5.3 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

5.3.1 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage, soit d'aspect brique foraine.

Les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

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

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.

5.3.2 COULEURS / POLYCHROMIE

Les enduits et couleurs ne doivent pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle ;
- soit teintés sable, brique crue, ocre léger, gris plus ou moins clair, blanc ou toute teinte assimilées à ces dernières.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair, blanc ou coloré...) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

5.3.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les tuiles noires sont interdites.

Les dispositions du présent paragraphe 5.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

La rénovation ou l'extension des toitures des constructions existantes doivent être réalisées dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour la pente.

Pour les nouvelles constructions comportant des pans de toiture en pente :

- > L'inclinaison maximale des pentes est fixé à 35%.
- > La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, à l'exception des parties non destinées à être recouvertes (capteurs solaires, vérandas, etc.).
- > Les toitures terrasses, notamment pour les annexes de petites dimensions, sont admises sous réserve d'une implantation et d'un traitement permettant une composition harmonieuse avec la construction principale et sa toiture en pente.

Pour les nouvelles constructions comportant des toitures dites plates ou en pentes faibles, ou des effets de toiture, le projet doit prendre en considération le contexte et s'inscrire dans l'ambiance urbaine existante du quartier avec discrétion.

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

DISPOSITIONS APPLICABLES	CLOTURES SUR RUE	CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES
DANS LA ZONE 1AU	<p>Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.</p> <p>Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils seront regroupés au contact de la voie publique et ils sont soit intégrés dans un mur de clôture ou bien dans un dispositif architectural en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques et l'ambiance paysagère de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé, bosquets arbustifs, etc.).</p> <p>Les clôtures doivent inclure des ouvertures basses pour permettre à la petite faune de circuler</p>	
	<p>Les clôtures sur voie sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m.</p> <p>La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisines.</p>	<p>Les clôtures sur limites séparatives sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.</p> <p>Les limites séparatives situées à l'avant de la maison, les clôtures sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition.</p>
	<p>Les clôtures sur voie sont constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> > d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardin depuis la voie. > Soit d'une bordure, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle maximale du jardin depuis la voie. > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée ou d'un dispositif à claire-voie doublé ou non de haies vives d'essences variées. La hauteur du mur-bahut est comprise entre 0,60 et 1 mètre maximum. > d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,30m. 	<p>Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> > aucun dispositif de clôture > d'un mur plein enduit des 2 côtés et traités en cohérence avec la construction principale. > d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement. <p><u>En limite des zones agricoles (A) ou naturelle et forestière (N)</u>, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, sauf en cas de mur préexistant.</p>

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

6.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

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.

6.2.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER

Les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

La haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre.

A titre exceptionnel, et sous réserve des dispositions de l'article 2.4 du présent règlement, l'arrachage d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé. Les haies sont 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 de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

6.2.3 LES HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES A CREER

Les linéaires repérés aux documents graphiques sous la mention « **Haies et alignements d'arbres à créer** » doivent être plantés.

Dans un contexte de lisière ou d'espaces non urbanisés, les plantations à réaliser respectent les dispositions suivantes :

- > 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). Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m est ménagée de part et d'autre.
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive.

Dans un contexte d'espace urbanisé, les plantations à réaliser doivent permettre de renforcer la présence du végétal au contact ou au sein des emprises artificialisées, à travers différents types d'aménagement comme :

- > La plantation d'alignement d'arbres sur voie ;
- > La mise en place de surfaces traitées avec des matériaux perméables et permettant le développement de plantes et de la végétation (pavés à joints engazonnés, gazon renforcé, gravillons, etc.) ;
- > La découpe superficielle en pied d'immeubles pour créer une bande de terre le long des façades et/ou un mur végétalisé (plantes grimpantes, arbustes) ;
- > La mise en place de bacs de plantation en cas de contraintes techniques particulières.

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

6.3.1 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	Surfaces en EBC, « Corridors à préserver »	1.2	Boisements protégés
Type 3	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie	0.8	Mélange terre/pierre, graviers
Type 4	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m	0.6	Espace vert sur dalle et toiture végétalisée avec capacité de stockage
Type 5	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une épaisseur inférieure à 0,20 m	0.4	Espace vert sur dalle et toiture végétalisée

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui peuvent se répartir entre des espaces verts collectifs et des surfaces réalisées sur des parties privatives.

Les règles relatives au coefficient de biotope sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

Pour les constructions existantes dans la zone 1AU à la date d'approbation du PLU, le coefficient de biotope s'apprécie à l'échelle du terrain bâti en cas d'extension et pour les annexes.

6.3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE :

Secteurs	Surface minimale d'espaces favorable à la nature	
Secteur 1AUv	30 %	dont un tiers au moins traité en espace vert de pleine terre
Secteur 1AUj	40%	dont la moitié au moins traitée en espace vert de pleine terre

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comprendre également des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

Sur les terrains en limite d'une zone A ou N (non séparée par une voirie), les marges de retrait par rapport à cette limite seront paysagées de manière à créer des espaces tampons. En cas de présence d'une clôture, cette dernière sera doublée d'une haie vive.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

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

Les aires de stationnement dont la surface excède 100 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense. Pour ce faire :

- > soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre à haut à petit ou moyen développement.
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres de petits et moyens développements.

Dans le cas de la réalisation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, les plantations et/ou la bande d'espace vert traitée en pleine terre peuvent être réalisée sur le périmètre de l'aire de stationnement.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

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

Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

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 ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble, un espace réservé individuel ou collectif au stockage des déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective doit être prévu sur la parcelle, en limite du domaine public.

L'aire de présentation des bacs doit faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative. Le projet peut prévoir un dispositif architectural commun aux coffrets techniques et aux aires de présentation des bacs de collecte des déchets ménagers.

Elle devra être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc....) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

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 comptabilisé par tranche entamée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, lorsque le calcul de la norme de stationnement aboutit à une décimale, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5 et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale 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 21 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 7.5 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).

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 7.5.

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).

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

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).

> 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.

Une part des places de stationnement doit être dédiée à la mise en place de bornes de recharge électrique.

7.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

Dans la zone 1AU			
Obligations de création de place de stationnement			
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum par logement	
Habitation	<i>Logement</i>	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	2 places minimum par logement
		Places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus (nombre de place de stationnement supplémentaire par lot ou par logement)	0,2 place
	<i>Hébergement</i>	0,3 place par logement	
Commerces et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	1 place par tranche de 60 m ²	
	<i>Restauration</i>	1 places par tranche de 20 m ² de salle de restauration	
	<i>Commerce de gros</i>	1 place par tranche de 100 m ²	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place par tranche de 60 m ²	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par logement ou chambre	
	<i>Cinéma</i>	Aucune place n'est exigée	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir article 7.4</i>	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée, - de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.	1 place par tranche de 100 m ²
	<i>Bureau</i>		1 place par tranche de 50 m ²
	<i>Centre des congrès</i>		1 place par tranche de 100 m ²

7.6 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, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le stationnement des vélos.

En conséquence, les constructions concernées doivent prévoir un local à vélo facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- > la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant de stabiliser les vélos) ;
- > le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- > 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².
- > 0,75 m² par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m²,
- > 1,5 m² par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² ou un emplacement par logement.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

8.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

8.2 Nombre et localisation des accès

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

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.

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

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès ont une largeur au moins égale à 3,50 m.

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

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

> 3,50 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies 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 véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

La conception, le dimensionnement et le traitement des emprises affectées à la circulation automobile doivent respecter les dispositions définies par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** s'appliquant à la zone (Voir Pièce N°4.1).

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.

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

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

10.1 Eau potable

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

10.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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.

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 pétitionnaire 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.).

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, la qualité des rejets d'eaux pluviales doit être compatible avec les milieux récepteurs.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

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.

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement, selon les horaires et selon les passages.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

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 et 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.

Accotement enherbé :

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

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 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.

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 ou la partie sommitale de la construction.

Au sens du présent règlement, un seul plancher habitable en attique est autorisé au-dessus de l'égout du toit. Il équivaut à un niveau de la construction. Voir « Niveaux »

Modalités d'application :

Le volume bâti formant la partie en attique est obligatoirement implanté en retrait par rapport à l'étage courant directement inférieur. La marge de recul cumulée entre le volume en attique et le niveau inférieur doit représenter au minimum 4 mètres par rapport au nu des quatre façades avec une possibilité de ventiler cette distance de manière différenciée, sans être inférieur à 1 mètre. Toutefois, quand l'attique s'adosse au pignon de la construction voisine, il n'est pas imposé de retrait au volume bâti en attique qui peut s'adosser à la limite séparative et à l'héberge de la construction voisine.

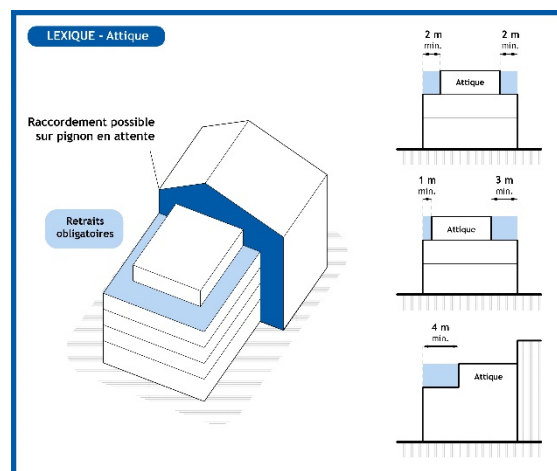
**Balcon :**

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.

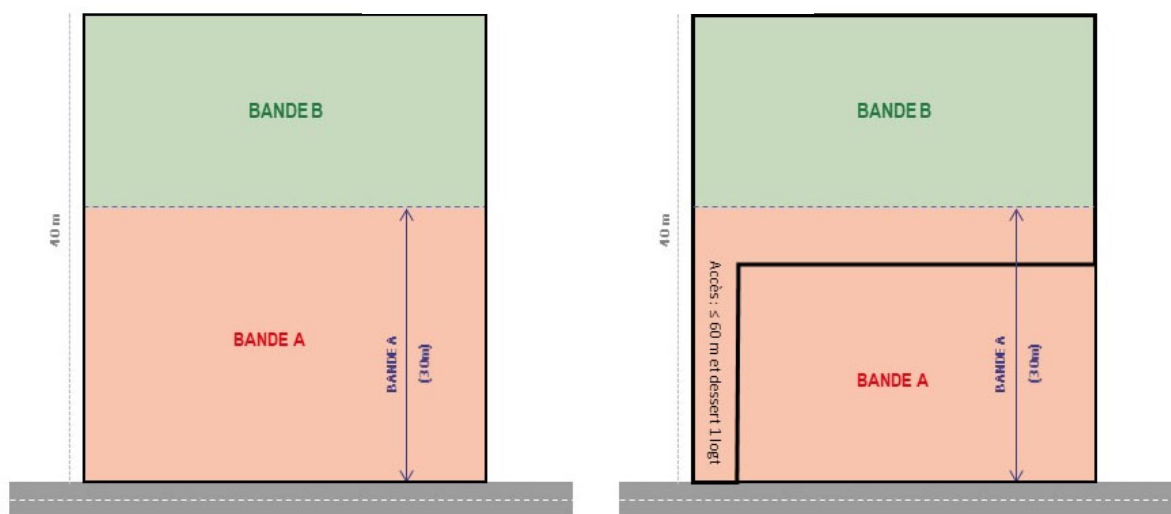
Bandes de constructibilité :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles (implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur maximale des constructions) qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie publique sur laquelle le projet prend accès.

Modalités de calcul

Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies publiques qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet. Les deux bandes de constructibilité sont définies ci-après :

Schéma illustratif des bandes de constructibilité



> **Bande A** : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, 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 de constructibilité 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.

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.

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

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 en page suivante.

Le coefficient de biotope se calcule selon la formule suivante :

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

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 prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

*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	« Espace Boisé Classé, « Espace vert à protéger » « Haies et alignements d'arbres »	1.2	Boisements protégés au titre du PLU (règlement)
Type 3	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie	0.8	Mélange terre/pierre, graviers
Type 4	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m	0.6	Espace vert sur dalle et toiture végétalisée avec capacité de stockage
Type 5	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une épaisseur inférieure à 0,20 m	0.4	Espace vert sur dalle et toiture végétalisée

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. Un seul plancher habitable est autorisé au-dessus de l'égout du toit. Les combles aménagés ne sont pas comptabilisés comme un niveau.

Voir « niveaux »

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 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 21 sous-destinations.

Égout de toiture :

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

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 un parc 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*
- *Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.*

Les annexes entrent dans le calcul de l'emprise au sol. Les piscines, pergolas et carport sont exclus du 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.

Etages

Voir « Niveaux »

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 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.

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 ne peut être 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 d'une construction, ou d'une installation est déterminée à la fois par une hauteur exprimée de manière métrique et en nombre de niveaux.

La hauteur métrique d'une construction correspond à la distance mesurée à la verticale entre le point le plus bas qui peut être constitué, soit du niveau de la voie, soit du niveau du terrain naturel avant travaux, et le l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels dans le cas de toitures terrasses.

Voir « niveaux »

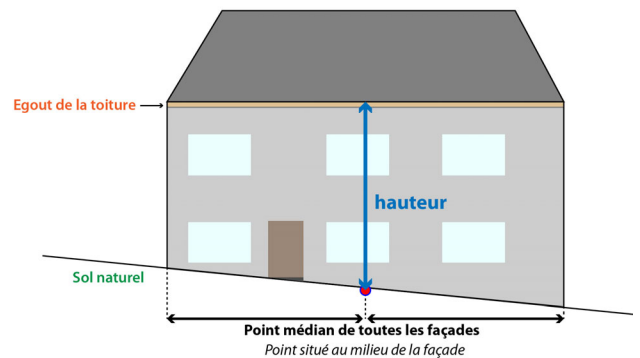
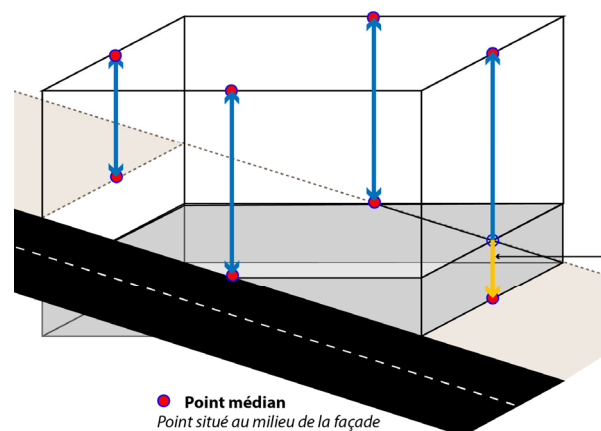
Modalités de calcul :

La hauteur métrique d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère, ou des garde-corps dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de toutes les façades du bâtiment. Dans ce cas, des hauteurs supérieures à celles admises dans la zone peuvent être admises aux points les plus défavorables du terrain, pour créer un niveau supplémentaire partiellement souterrain ou

semi-enterré, et destiné exclusivement au stationnement des véhicules et aux espaces techniques du bâtiment.

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



Limite d'emprise de la voie :

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

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

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

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

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

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

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

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.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

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

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

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

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

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol ou du terrain naturel :

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

Voir « hauteur »

Niveaux d'une construction :

Les niveaux d'une construction correspondent aux nombres d'étages courants situés sous l'égout de la toiture et qui couvrent la totalité de la superficie d'un bâtiment. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines qui ne couvrent qu'une partie de l'emprise de la construction.

Le règlement exprime une hauteur maximale en nombre de niveau qui associe au rez-de-chaussée (R) un nombre d'étage (+N). Ainsi, lorsque la règle de hauteur indique « R+1 »

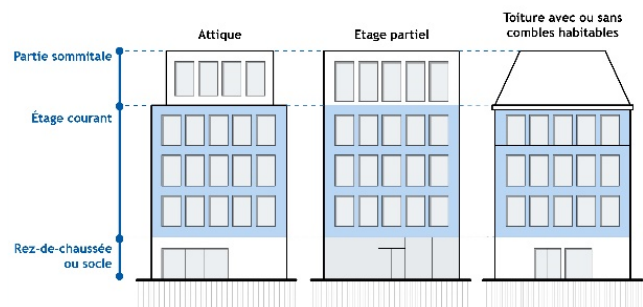
sont autorisés deux niveaux composés d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage.

Le règlement fixe également une hauteur totale maximale en mètres, mesurés à l'égout de la toiture qui se cumule avec le nombre de niveau maximum.

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.

Les parties sommitales de la construction, situées au-dessus de l'égout du toit ne sont pas considérées comme un niveau dans le cas de combles aménagés. La réalisation d'un plancher habitable sous forme d'attique au sens du présent règlement est par contre considérée comme un niveau.

LEXIQUE - Etage courant



Voir « hauteur », « rez-de-chaussée », « attique », « combles »

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, située au-dessus de l'égout du toit.

Place de stationnement automobile :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

> Longueur : 5 mètres

> Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

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 sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'un traitement perméable.

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

Le rez-de-chaussée correspond au niveau dont au moins la moitié du volume est situé au-dessus du terrain naturel ou du terrain aménagé.

Modalités d'application :

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de 3,5 m.

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.

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 :

Le terrain est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot 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 :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

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, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques,...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacun des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Les dispositions relatives aux « bandes de constructibilité » s'appliquent uniquement aux voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique.

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.