



Département de la Haute-Garonne

# Commune de Saint Loup Cammas

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1.4

RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

# ZONE 1AU



# REGLEMENT | ZONE 1AU

## SOMMAIRE

<b>Organisation du règlement.....</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols.....</b>	<b>5</b>
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone.....	6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières.....	7
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions.....	8
<b>Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.....</b>	<b>9</b>
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	13
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions.....	17
Article 7 : Stationnement des véhicules.....	19
<b>Chapitre 3 Les équipements et réseaux.....</b>	<b>23</b>
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction.....	24
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie.....	25
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique .....	26
<b>Lexique des principaux termes utilisés par le règlement.....</b>	<b>29</b>

# 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 : pièce 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 ont la 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 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 le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée (voir Pièce 3-2-3)

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

- Le « **Périmètre de diversité commerciale** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.
- Les « **Linéaires destinés à la diversité commerciale** » où le changement destination des rez-de-chaussée est encadré pour préserver ou développer la diversité commerciale.

> 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 de paysage 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 « **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.
- Le repérage des « **Bâtiments susceptibles de changer de destination** » au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle et forestière.

> Des dispositions de composition et d'ordonnement du bâti :

- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir Pièce n°4).

Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information (voir pièce 5.2) :

- Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre ;

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 de la ou 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 (pièce 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 UNITE FONCIERE OU SUR PLUSIEURS UNITES FONCIERES CONTIGUËS, LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT S'APPLIQUENT A CHAQUE TERRAIN ISSU D'UNE DIVISION FONCIERE EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE, SAUF MENTION EXPRESSE DANS LES ARTICLES DU PRESENT REGLEMENT.**

# 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.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone 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 résidentielle et 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 les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **exploitations agricoles et forestières**
- Les **commerces et activités de services à l'exception des constructions destinés à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.**
- En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de diversité commerciale** », les nouveaux commerces de détail et de gros sont interdits
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux.
- 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 »).
- 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 pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes.

## 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, conformément au phasage et aux modalités de réalisation 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.

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

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

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol sont admis dans la zone.

### 2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat 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 opérations de constructions et d'aménagement doivent être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.

Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation du présent article, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

### 3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet.

### 3.2 Secteur de diversité sociale

Les opérations ou constructions destinées à l'habitat doivent comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux conformément aux programmes prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.

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

### 3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet.

### 3.4 Prescriptions applicables aux commerces

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

# **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.

**La majorité des termes utilisés sont définis dans le lexique présent en fin de document**

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

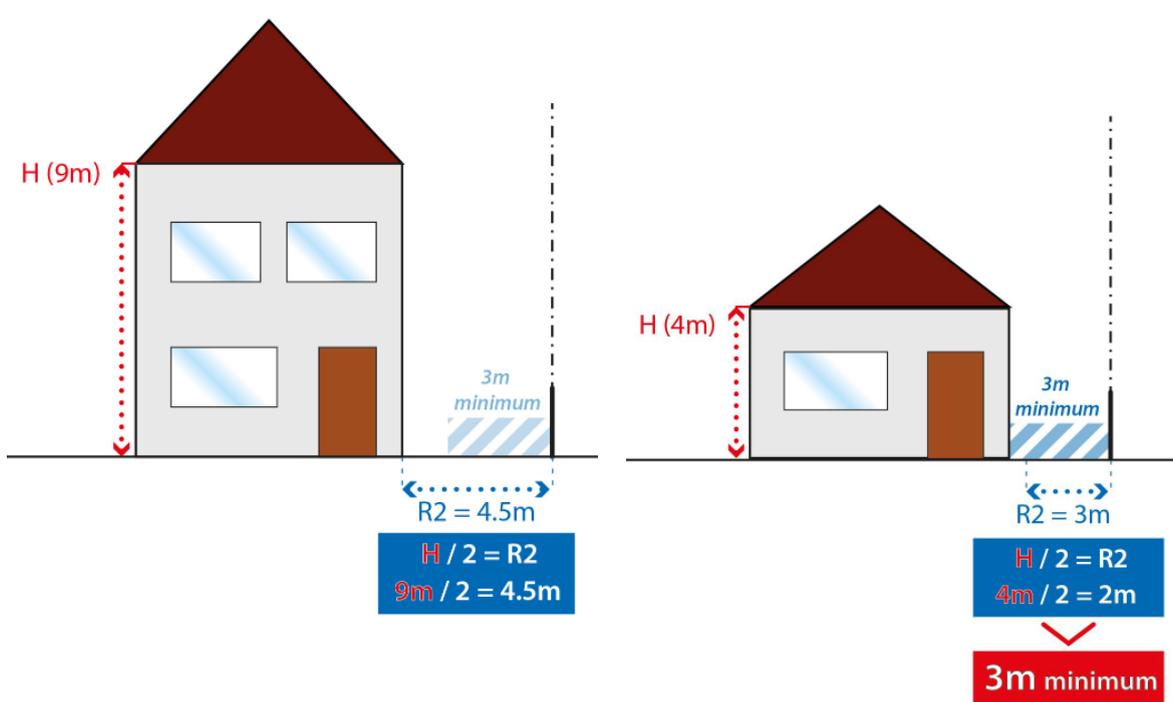
- **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.  
  
Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables 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. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope encadre également les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols.
- 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 obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions**.
- La part minimale de surfaces favorables à la nature (**coefficient 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.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.**

**Les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain d'assiette du projet (unité foncières, ou sur plusieurs unités foncières contiguës) et non lot par lot**

## Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur 1AU	
<b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b>	<b>ES inférieure ou à égale à 50%</b>	
<b>Hauteur maximale des constructions (H)</b> <small>Mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux</small>	<b>H inférieure ou égale à 7 m (R+1)</b>  Dans les secteurs identifiées dans les OAP comme « secteurs sur lesquels la hauteur et l'implantation des constructions est limitée », <b>H inférieure ou égale à 4 m (R)</b>	
	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).	
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques (R1)</b>	<p style="text-align: center;"><b>R1 égal à 0</b> (implantation à l'alignement)  <b>ou R1 compris entre 1 et 4 m</b> de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 60% de la marge de recul</p> <p><b>Pour les piscines non couvertes</b>, R1 au moins égal à 1 m mesuré par rapport au bassin de la piscine. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de 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. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage. Pour les constructions existantes, <b>les annexes et les extensions</b> sont implantées soit avec un retrait de 4 m maximum mesurés depuis la façade sur rue de la construction principale soit dans le prolongement de celle-ci, soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale.</p>	
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</b>	<b>Bande A</b> (15 m mesurés depuis l'alignement)	<b>R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives</b>  En cas de retrait : <b>R2 égal à la Hauteur de la construction divisée par 2, avec un minimum de 3 m</b>  Dans les secteurs identifiées dans les OAP comme « secteurs sur lesquels la hauteur et l'implantation des constructions est limitée », les implantations des constructions doivent obligatoirement observée un retrait à moins égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
	<b>Bande B</b> (Au-delà des 15 m mesurés depuis l'alignement)	<b>R2 égal à la Hauteur de la construction divisée par 2, avec un minimum de 3 m</b>  <b>ou R2 égal à 0</b> Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 4,50 m.
	<p><b>Pour les piscines non couvertes</b>, R2 au moins égal à 1 m mesuré par rapport au bassin de la piscine. 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.</p>	
<b>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)</b>	<b>R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis l'axe des cours d'eau, fossés et les berges des plans d'eau.</b> Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.	



« R2 égal à la Hauteur de la construction divisée par 2, avec un minimum de 3 m »

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

### 5.1 Insertion et qualité environnementale des constructions

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

#### 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 ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures.

#### 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. Ils sont autorisés à condition que le talus généré ait une hauteur inférieure ou égale à 0.80m.

### 5.2 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.

#### 5.2.1 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.

### 5.2.2 COULEURS / POLYCHROMIE

Les enduits et couleurs ne doivent pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant. Ils doivent être harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

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 ci-dessous. Les teintes de matériaux gris anthracite sont autorisées

Le respect à l'identique des références suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

	MIDI-TOULOUSAIN							
	LAMBREQUINS METAL, GRILLES		VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				LAMBREQUINS METAL, GRILLES	
	FENETRES		PORTES D'ENTREE ET GARAGES					
<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	010 Y	2003 Y10R	2040 Y10R	2070 Y10R*	3910 Y10R	3050 Y10R*	6070 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4010 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	6020 R90B	6030 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3500 Y90R*	4050 Y90R	4150 Y90R	3040 Y90R	6070 Y90R	7020 Y90R

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

### 5.2.3 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

- > L'inclinaison maximale des pentes est fixée 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 (pentes inférieures à 15%), 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.

## 5.3 Caractéristiques architecturales des clôtures

DISPOSITIONS APPLICABLES	CLOTURES SUR RUE	CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES
<b>DANS TOUTE LA ZONE 1AU</b>	<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 architectonique 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><b>Les clôture sur voie sont d'une hauteur inférieur ou égale à 1,80 m.</b></p>	<p><b>Les clôture sur voie sont d'une hauteur inférieur ou égale à 1,80 m.</b></p>
	<p><b>Les clôtures sur voie sont constituées soit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardin depuis la voie.</li> <li>&gt; 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.</li> <li>&gt; 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 1,30 mètres maximum.</li> <li>&gt; d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,30 m.</li> </ul>	<p><b>Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; d'un mur plein enduit des 2 côtés et traités en cohérence avec la construction principale.</li> <li>&gt; d'une haie vives, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.</li> </ul> <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.</p>

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

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

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

#### FOSSÉS 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 Part minimale de pleine terre

#### 6.2.1 Modalités de calcul

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

#### 6.2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE :

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de 30% de pleine terre.

### 6.3 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.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m<sup>2</sup> 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 opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 500 m<sup>2</sup> 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).

#### 6.4 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 m<sup>2</sup>, doivent être traitées de manières 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 développement.

#### 6.5 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

#### 6.6. 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.

#### 6.7. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements nécessaires au traitement des déchets devront tenir compte du règlement pour la collecte des déchets ménagers et assimilés, présent en annexe du PLU (pièce n°5-4).

## 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 le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

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

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est 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 7.4 et suivants peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit démontrer au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

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

- > le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.4 et suivants ;
- > la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

## 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 7.4 et suivants.

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

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

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

## 7.4 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

<b>Dans la zone 1AU</b>		
<b>Obligations de création de place de stationnement</b>		
<b>Destination</b>	<i>Sous-destinations</i>	<b>Nombre de places minimum par logement</b>
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SDP 2 places minimum par logement
	<i>Hébergement</i>	<b>Places visiteurs pour les opérations de 4 logements et plus</b> 0.2 place supplémentaire par lot ou par logement
		0,3 place par chambre
<b>Commerces et activités de service</b>	<i>Restauration</i>	1 place minimum par tranche entamée de 20m <sup>2</sup> de salle de restauration
	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	1 place par tranche entamée de 60m <sup>2</sup>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>		<i>Voir article 7.3</i>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Bureau</i>	1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> Normes minimales modulable selon le niveau de service en transport collectif et l'offre de stationnement public à proximité pouvant aboutir à ne réaliser aucune place de stationnement

## 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, industriel, 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 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 m<sup>2</sup>.
- > 0,75 m<sup>2</sup> par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m<sup>2</sup>,
- > 1,5 m<sup>2</sup> par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> 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.

**Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes et qui desservent 4 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent**

## Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

### 9.1 Dispositions réglementaires générales

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

### 9.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Les 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,
- > 5,50 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).

### 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.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'assainissement non collectif, le débit des effluents doit être adapté à la capacité du réseau receveur (fossés, cours d'eau...).

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.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé

### 10.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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 de 4 logements et plus**, 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.

#### 10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m<sup>2</sup> minimum.

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 de la construction.

**Balcon :**

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

**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 :*

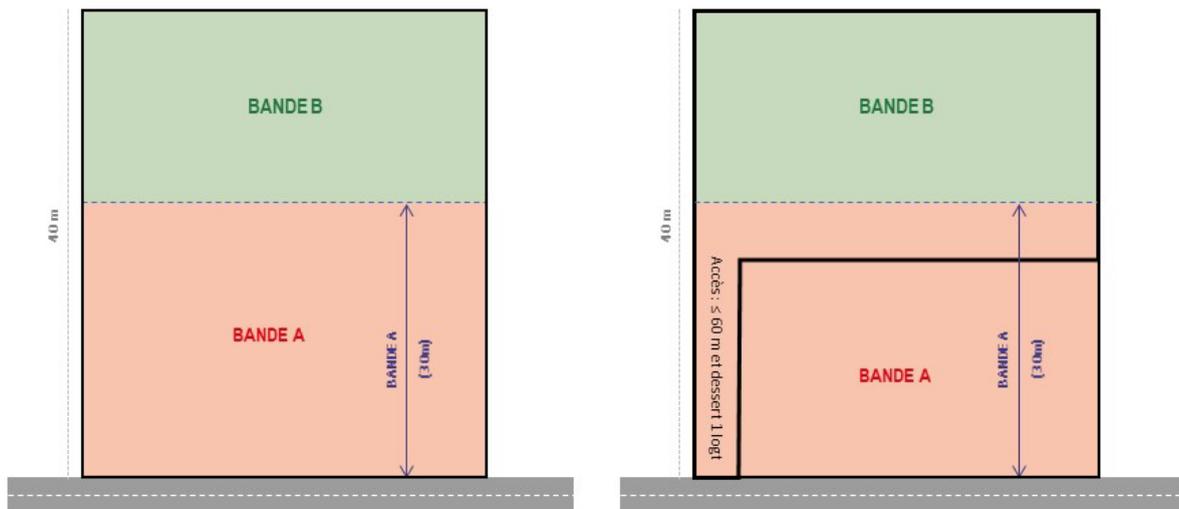
*> Bande A : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.*

*> 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.*

## Schéma illustratif des bandes de constructibilité

**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.

**Carport :**

Le carport est un abri couvert partiellement, situé à côté d'une maison et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique.

**Comble :**

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

**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations

et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante :**

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

**Construction principale :**

Voir la définition de l'annexe.

**Coupe d'entretien :**

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

**Démolition :**

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

### **Destinations et sous destination :**

Il existe 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 à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol.*

### **Espace planté :**

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

### **Espace libre :**

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

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

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

*Modalités de calcul: 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.*

*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 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.*

**Limite d'emprise de la voie :**

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

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

**Limites séparatives :**

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

**Modalités de calcul :**

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

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

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

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

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

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 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 :**

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

#### **Niveaux :**

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

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

#### **Noue :**

Une noue est 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, pouvant être édifié en attique.

**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'aucune artificialisation.

**Réhabilitation :**

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

**Rénovation :**

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

**Restauration :**

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

**Revêtement perméable :**

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

**Revêtement imperméable :**

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

**Rez-de-chaussée actif :**

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

**Ruine :**

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

**Terrain naturel :**

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

**Terrain d'assiette du projet :**

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

**Voies ou emprises publiques :**

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.