

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Révision générale n°2

PIÈCE N° 3.1.4

**RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES**

**ZONE 1AUhm**

Par un jugement du 6 janvier 2022 n° 2001982, le Tribunal administratif de Poitiers a, d'une part, annulé le classement en zone AU du secteur de Béliçon et le classement en zone AU du secteur des Chemins Blancs, et, d'autre part, sur le fondement de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, sursis à statuer en impartissant un délai de 12 mois à compter de la notification du jugement, aux fins de procéder à la régularisation de la délibération du 12 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Rochefort a approuvé son plan local d'urbanisme, en ce qui concerne les autres illégalités retenues ; en ce sens, la décision avant dire-droit du 6 janvier 2022 indique que « l'autorité compétente devra soumettre le projet de plan local d'urbanisme pour avis aux personnes publiques associées puis, après désignation par le tribunal sur sa demande d'un commissaire enquêteur, le soumettre à enquête publique. Ensuite, le maire de la commune devra soumettre à l'approbation du conseil municipal le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de cette seconde enquête. Pendant ce délai, le document d'urbanisme en cause restera applicable ».

Ce jugement du 6 janvier 2022 est frappé d'appel. Dans ces circonstances, la procédure de régularisation ordonnée par le Tribunal a été réalisée. Cette procédure ne concerne pas les secteurs ayant donné lieu à une annulation partielle (zone AU des secteurs de Béliçon et des Chemins Blancs). Ces secteurs donneront lieu, le cas échéant, ultérieurement, à une nouvelle procédure d'évolution du PLU.

En cet état, à la date de l'approbation du PLU dans le cadre de la régularisation ordonnée par le Tribunal, il y a lieu de faire application du jugement du 6 janvier 2022 n° 2001982 et de considérer que le classement en zone AU des secteurs de Béliçon et des Chemins Blancs est annulé. Par application de l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme, cette annulation conduit sur ces secteurs à la remise en vigueur du plan local d'urbanisme antérieure et ce, selon les conditions et les modalités précisées par la jurisprudence. L'annulation du classement en zone AU des secteurs de Béliçon et des Chemins Blancs trouve à s'appliquer en dépit de toutes les mentions contraires figurant dans le PLU approuvé. Toute référence contraire contenue dans ces documents doit être lue en tenant compte de cette annulation.

# REGLEMENT | ZONE 1AUhm

## SOMMAIRE

<b>Organisation du règlement</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 1 Destination des constructions, usages des sols et activités</b>	<b>5</b>
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	7
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	9
<b>Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères</b>	<b>11</b>
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	13
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	15
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	18
Article 7 : Stationnement des véhicules	21
<b>Chapitre 3 Les équipements et réseaux</b>	<b>25</b>
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	26
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	27
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	28
<b>Lexique des principaux termes utilisés par le règlement</b>	<b>30</b>

## Organisation du règlement

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

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

- > Les zones urbaines dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- > Les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- > Les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

- Les terrains concernés par l'obligation de réalisation d'une part de logements locatifs sociaux (pièce N°3-2-4 du dossier). Le règlement écrit de chaque zone précise la part de logements locatifs sociaux imposée.
- Les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises. Deux zones sont définies :
  - > La zone A : Vieille Paroisse, Ancienne Corderie Royale, zone industrielle de l'Arsenal, Ecole des Fourriers, Ilots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, dans laquelle toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations et travaux divers, d'autorisation de lotir et de décisions de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté doivent être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles,
  - > La zone B : Le Pont des Couardes, Grand Vergeroux, Bel-Air, Coupe-Gorge, Chartres, Tout-Vent, les Quatre Anes, Marais des Sœurs, où les mêmes demandes doivent également être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m<sup>2</sup> s'applique sur le reste du territoire communal.

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

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

Certains aménagements et installations liés au **réseau public ferroviaire** peuvent déroger aux règles d'implantation définies par le règlement.

Au regard des contraintes techniques incontournables de l'infrastructure ferroviaire, et dans la plupart des cas, du faible espace existant entre une voie ferrée proprement dite et la limite de propriété du chemin de fer, les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives ne peuvent pas toujours être respectées.

Dans tous les cas, il s'agit d'installations et de constructions de faible emprise au sol telles que notamment : les coffrets d'appareillage électrique utilisé pour le fonctionnement des signaux, des passages à niveau, des aiguillages commandés à distance, des abris pour le matériel de liaison radio sol / train, des transformateurs, etc.

De même, pour les pylônes de télécommunication ou de radiotéléphonie dont la hauteur peut imposer des prospects rédhibitoires. Aussi, ces constructions peuvent déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, sous réserve que les aménagements et installations techniques soient implantés et réalisés de manière à assurer leur insertion paysagère et à éviter les gênes visuelles pour les riverains. Dans tous les cas, les pylônes doivent être implantés à au moins 15 mètres des baies existantes des constructions avoisinantes.

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

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

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

- > Des secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- > Des zones d'aménagement concerté ;
- > Des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles instaurées par le Département de la Charente Maritime.
- > Des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain instauré par la ville de Rochefort sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.
- > Du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

# REGLEMENT | ZONE 1AUhm

## Caractère dominant de la zone 1AUhm

La zone 1AUhm couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte, destinée à accueillir le nouveau pôle thermal de la ville et les activités qui en sont le prolongement.

La zone 1AUhm comprend :

- > **un secteur 1AUhm1** couvrant la partie Nord de l'ancien Hôpital de la Marine.
- > **un secteur 1AUhm2**, couvrant principalement la partie Sud de la zone, où les possibilités de construction sont plus restreintes pour maintenir le caractère paysager des abords de l'ancien Hôpital de la Marine.

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

## Vocation générale de la zone 1AUhm

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

La zone 1AUhm est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (voir Pièce n° 5.1.6 annexée au présent dossier).

# **CHAPITRE 1**

# **DESTINATION DES**

# **CONSTRUCTIONS,**

# **USAGES DES SOLS ET**

# **ACTIVITES**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

### 2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

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

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

### 2.2 Conditions d'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Les installations et constructions destinées au pôle thermal peuvent être réalisées sans condition.

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

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

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

La défense incendie du projet doit être assurée.

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

### 2.3 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :
  - > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
  - > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
  - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,

## 2.4 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

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

### ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER

La glacière repérée aux documents graphiques sous la mention " **Élément de patrimoine bâti à protéger** " doit être conservée et mise en valeur, ou à défaut, déplacée dans sa totalité (puits et édicule) au sein du périmètre de la parcelle historique de l'ancien Hôpital de la Marine et mise en valeur.

### SECTEUR DE PLANTATIONS A PROTEGER OU A CREER

Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Secteur de plantations à protéger ou à créer** " sont autorisées uniquement les occupations et utilisations du sol compatibles avec le maintien du caractère non bâti du jardin Sud de l'ancien Hôpital de la Marine, qui doit rester libre de toute construction, y compris en sous-sol.

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

Sans objet

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

### 3.1 Secteur de diversité sociale

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

- > Au minimum 2 logements locatifs sociaux **pour les opérations de 15 à 19 logements.**
- > Au minimum 25% de logements sociaux à usage locatif **pour les opérations de 20 logements et plus**, dont :
  - 30% minimum de logements financés par Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI ou équivalent).
  - 50% minimum de logements financés avec un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS ou équivalent)
  - et au maximum 20% de logements intermédiaires sociaux financés par un Prêt Locatif Social (PLS ou équivalent), ou de logements financés en Prêt Social à la Location Accession (PSLA ou équivalent), pour une part n'excédant pas la moitié de ce taux.

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



# **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)** (article 4).

*Au sein de la zone 1AUhm, la hauteur maximale des constructions est exprimée par rapport aux cotes rapportées au Nivellement Général de la France (NGF) et en nombre de niveaux le long des rues publiques existantes dans la zone. Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les combles, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines. Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,50 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.*

- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction (article 4).
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1)** et **par rapport aux limites séparatives (R2)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain (article 4).
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions** (article 5).
- La part minimale de surfaces favorables à la nature (**coefficient de biotope**) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone (article 6).
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions (article 7).

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

## Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur <b>1AUhm1</b>	Dispositions applicables au secteur <b>1AUhm2</b>
<p><b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b></p>	<p><b>Non règlementée</b></p>	<p><b>ES inférieure ou à égale à 30%</b></p> <p>Le jardin Sud encadré par l'ancien Hôpital de la Marine et ses quatre pavillons, repéré aux documents graphiques sous la mention « <b>Espace vert à protéger</b> », doit rester libre de toute construction, y compris en sous-sol</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions (H)</b></p>	<p><b>H inférieure ou égale à la côte NGF 17 mètres.</b> Pour l'établissement thermal, les constructions doivent permettre de rendre visible depuis la rue Jean René Quoy, la façade Nord du corps principal de l'Hôpital de la Marine par la mise en oeuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'une hauteur sur la partie Nord égale à la côte NGF 14 mètres ;</li> <li>- soit d'une hauteur sur la partie Nord de la servitude de localisation n°L1 égale à la côte NGF 17 mètres, avec un effet de transparence de la partie supérieure du bâtiment.</li> </ul> <p><b>Dans une bande de 16 mètres mesurés depuis la limite d'emprise existante</b>, à modifier ou à créer des rues Henri Laborit, Amiral Meyer et Jean-René Quoy, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit la côte NGF 17 mètres pour les toitures plates végétalisées ;</li> <li>- Soit la côte NGF 24 mètres au faîtage et la côte NGF 20 mètres à l'égout du toit (avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre) pour les toitures comportant des pentes.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 5 (R+4).</p> <p>Une grande attention doit être accordée à l'épannelage générale des constructions, tout particulièrement pour celles implantées à l'angle des rues Jean-René Quoy et Henri Laborit qui doivent maintenir la perspective sur le campanile de l'Hôpital de la Marine depuis la placette à l'extrémité de la rue Amiral Pierre Martin.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la côte NGF 25,00 mètres au faîtage des constructions et la côte NGF 21,50 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Toutefois des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées, en cas de projet de construction se substituant à un ou des bâtiments disgracieux ou en état de ruine avérée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée mesurée à l'égout des toits des nouvelles constructions ne doit pas excéder la hauteur à l'égout du toit des constructions existantes repérées d'intérêt patrimonial dans les Orientations d'Aménagement (Voir pièce n°4 du dossier de PLU).</p>

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur <b>1AUhm1</b>	Dispositions applicables au secteur <b>1AUhm2</b>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</b></p>	<p><b>R1 égal à 0</b> (implantation à l'alignement)</p> <p>Dès lors qu'une construction à l'alignement existe, les constructions en cœur de parcelles peuvent être autorisées.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage.</p>	
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</b></p>	<p><b>R2 égal à 0 ou R2 au moins égal à 1 m</b></p>	

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

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

#### Liste des éléments protégés

N°	Nom	Quartier	Adresse
B19	La glacière de l'ancien hôpital de la marine	Centre-ville	Rue Camille Pelletan

#### Prescriptions générales :

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

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - > Les bâtiments principaux identifiés,
  - > Les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
  - > Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique,
- En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :
  - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
  - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
  - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
  - > Pour ne pas dénaturer un bâtiment de qualité patrimoniale, toute intervention nécessite au préalable une bonne lecture du bâti (histoire, composition, évolution, structure...).
  - Si le projet de restauration est ponctuel, il doit se soumettre à l'écriture de l'édifice existant.
  - S'il s'agit d'une restauration d'ensemble (notamment dans le cas d'un changement d'usage), une nouvelle écriture architecturale est admise sous réserve :
    - d'une nouvelle cohérence d'ensemble,
    - de la qualité de la composition d'ensemble,
    - et du respect du bâti d'origine
  - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,.

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

**Prescriptions particulières :**

Numéro de repérage <b>B19</b>	<p><i>Prescriptions particulières :</i></p> <p>La glacière repérée aux documents graphiques sous la mention " Élément bâti et paysager à protéger " doit être conservée et mise en valeur. Aucune modification de son aspect extérieur n'est autorisée.</p> <p>Son déplacement (puits et édicule) au sein du périmètre de la parcelle historique de l'ancien Hôpital de la Marine peut être envisagé sous condition d'un remontage à l'identique et selon les mêmes techniques constructives qu'à son origine.</p>
----------------------------------	--

**5.2 Insertion et qualité environnementale des constructions**

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

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

**5.3 Dispositions applicables à tous les projets**

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

Aux abords des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une intégration au cadre patrimonial.

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

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



en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis au règlement de la ZPPAUP.

Détails architecturaux : les éléments d'accompagnement des constructions (portails, grilles de protection, garde-corps, souches de cheminées, etc...) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades. Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont proscrits.

#### 5.4 Dispositions applicables aux toitures

##### Dans le secteur 1AUhm1 :

- Les toitures sont traitées en toiture plate végétalisée avec un aspect homogène et unitaire pour l'ensemble des toitures dites plates de la zone. Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation, etc. ) doivent être intégrées dans le volume bâti pour éviter tout impact visuel et rester invisible depuis l'ancien Hôpital de la Marine. De même, les dispositifs de mise en sécurité des toitures plates (garde-corps ou autres dispositifs) doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné pour assurer leur intégration visuelle.

- Pour les constructions pouvant excéder la côte NGF 17 mètres le long des rues Henri Laborit, Amiral Meyer et Jean-René Quoy, la toiture doit comporter deux pentes inclinées à 16% minimum.

Toutefois, des terrasses peuvent être aménagées en toiture sous réserve de ne pas porter atteinte au site et d'une intégration de grande qualité.

Les toitures des constructions implantées le long des rues Henri Laborit, Amiral Meyer et Jean-René Quoy, doivent faire l'objet d'un traitement homogène donnant une image unitaire aux opérations de construction, depuis les espaces publics existants ou à créer, et depuis l'ancien Hôpital de la Marine.

##### Dans le secteur 1AUhm2 :

La toiture des constructions doit comporter deux pentes inclinées à 16% minimum, respectant le gabarit et le traitement des constructions existantes.

#### 5.5 Dispositions applicables aux clôtures

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti.

Le site doit conserver une enceinte lisible. Dans le cas d'une substitution par un volume bâti ou d'un autre mur, un ouvrage de qualité constructive et esthétique équivalent à l'existant doit être réalisé.

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

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

### 6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

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

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

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

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

#### Modalités de calcul

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

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE 1AUhm :**

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie selon les secteurs de zone :

	Part minimale de surfaces favorables à la nature
Dans le secteur <b>1AUhm1</b>	<b>40%</b>
Dans le secteur <b>1AUhm2</b>	<b>60%</b> Dont 30% minimum de la surface du terrain traitée en pleine terre

**6.4 Aménagement paysager et plantations****SECTEUR DE PLANTATIONS A PROTEGER OU A CREER**

Les emprises repérées au document graphique par la mention " **Secteur de plantations à protéger ou à créer** " doivent être maintenus, entretenus et aménagés dans le respect des dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le jardin sud de l'ancien Hôpital de la Marine repéré aux documents graphiques sous la mention «**Secteur de plantations à protéger ou à créer**» est destiné à un usage collectif. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité favorisant les usages récréatifs communs aux squares, tout en valorisant l'axe de composition majeure de la ville.

**AMENAGEMENT ET PLANTATIONS**

Compte tenu de sa localisation et de sa composition, les espaces destinés à la circulation des véhicules et des piétons doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif minéral et/ou végétal.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec celui de l'espace public.

### 6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales.

**Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.**

### 6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

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

### 6.7. Traitement des coffrets techniques

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

## Article 7 : Stationnement des véhicules

### 7.1 Modalités de calcul du nombre de places

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

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

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

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

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

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

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

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

- > le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.6 et suivants,
- > la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ). Dans ce cas, le pétitionnaire doit justifier d'une acte d'acquisition ou d'une convention de location de longue durée dans un parc public ou privé, en application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

## 7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

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

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul en tenant compte le cas échéant, des possibilités de mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives).

## 7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

> En cas de réhabilitation, aménagement ou extension d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement, aucune place supplémentaire n'est exigée.

A l'inverse, la création d'un nouveau logement dans la zone (périmètre du Secteur Sauvegardé), de moins de 60 m<sup>2</sup> par division d'un logement existant, nécessite de satisfaire à l'obligation d'une place de stationnement.

> En cas changement de destination en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux. Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination précédente).

> En cas de changement de destination (et de sous destination) en vue de la création de commerces et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les obligations en matière de stationnement s'appliquent. Toutefois, **la zone**, les opérations intéressant une surface de plancher de moins de 110 m<sup>2</sup> sont exemptées de l'obligation de création de places de stationnement.

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

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

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

## 7.5 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

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

## 7.6 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

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

Obligations de création de place de stationnement				
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum par logement		
Habitation	Logement	Changement sous-destination ou création de surface de plancher logements <b>égale ou inférieure à 60 m<sup>2</sup></b>	1 place	
		Changement de destination et de sous-destination ou création de surface de plancher logements <b>au-delà de 60 m<sup>2</sup></b> <b>Places visiteurs</b> (nombre de place de stationnement supplémentaire suivant par lot ou par logement)	Aucune place n'est exigée  Aucune place supplémentaire n'est exigée	
	Hébergement	0,1 place par logement		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place n'est exigée		
	Restauration	Aucune place n'est exigée		
	Commerce de gros	Moins de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place n'est exigée	
		Au-delà de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SDP	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place n'est exigée		
	Hébergement hôtelier et touristique	Aucune place n'est exigée		
Cinéma	Aucune place n'est exigée			
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Voir article 7.4		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	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.	Moins de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place n'est exigée
	Entrepôt			
	Bureau	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.	Au-delà de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SDP
	Centre des congrès			

## 7.7 Normes de stationnement des deux-roues

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

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

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

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
  - pour les habitations collectives : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement à partir du deuxième logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

# CHAPITRE 3

# LES EQUIPEMENTS ET

# RESEAUX

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

### 8.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

### 8.2 Nombre et localisation des accès

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

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

### 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.

## Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

### 9.1 Dispositions réglementaires générales

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

### 9.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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

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

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

### 9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

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

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

### 10.1 Eau potable

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

### 10.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

### 10.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

#### 10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

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

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

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

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

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

## Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

### **Abattage :**

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

### **Accès :**

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

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

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

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

### **Acrotère :**

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

### **Affouillement et exhaussement des sols :**

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

### **Aire de présentation :**

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

### **Aire de retournement :**

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

### **Aménagement :**

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

### **Annexe :**

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

### **Arbre de petit, moyen et grand développement :**

Sont considérés comme :

- > arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
- > arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte
- > arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte

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

### **Attique :**

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

### **Balcon :**

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

### **Bandes de constructibilité :**

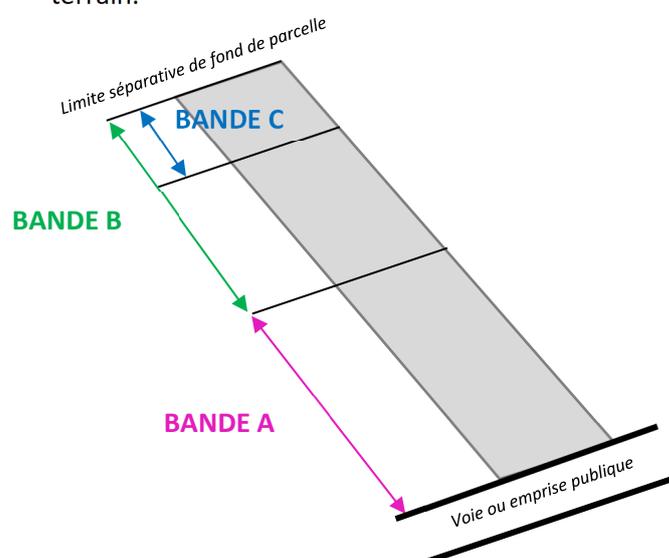
Le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. Ainsi, dans certains zones les règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation sont différentes selon la localisation du projet sur le terrain (à l'avant, au milieu, à l'arrière).

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

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

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

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



**Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Bordure :**

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

**Coefficient de biotope :**

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

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

*Voir la définition revêtement perméable et revêtement imperméable.*

**Mode de calcul :**

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

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

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

Le coefficient de biotope se calcule selon la formule suivante :

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

Les dispositions relatives au coefficient de biotope s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance. Des exigences spécifiques aux opérations d'aménagement d'une certaine taille sont également prévues par le règlement. Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées...) ne sont pas pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

### **Clôture**

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

### **Clôture à claire voie**

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

### **Comble :**

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

### **Construction :**

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

### **Construction existante :**

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

### **Construction principale :**

Voir la définition de l'annexe.

### **Coupe d'entretien :**

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

### **Démolition :**

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

**Destinations et sous destination :**

Il existe cinq destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt

collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

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

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

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

**Emplacement réservé :**

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

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve

d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé

**Emprise au sol :**

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

#### Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

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

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

#### Espace planté :

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

#### Espace libre :

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

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

#### Espace vert protégé (EVP) :

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

#### Extension :

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

#### Façade :

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

#### Faîtage :

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

#### Foisonnement du stationnement :

Voir la définition de mutualisation.

#### Fossé :

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

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

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

#### Grille ouvragée :

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

#### **Hauteur :**

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

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

#### **Jardin familial ou jardins familiaux :**

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

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

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

*Voir la définition « Voies et emprises publiques ».*

#### **Limites séparatives :**

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

#### **Modalités de calcul :**

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

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

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature
- les débords de toiture dont l'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

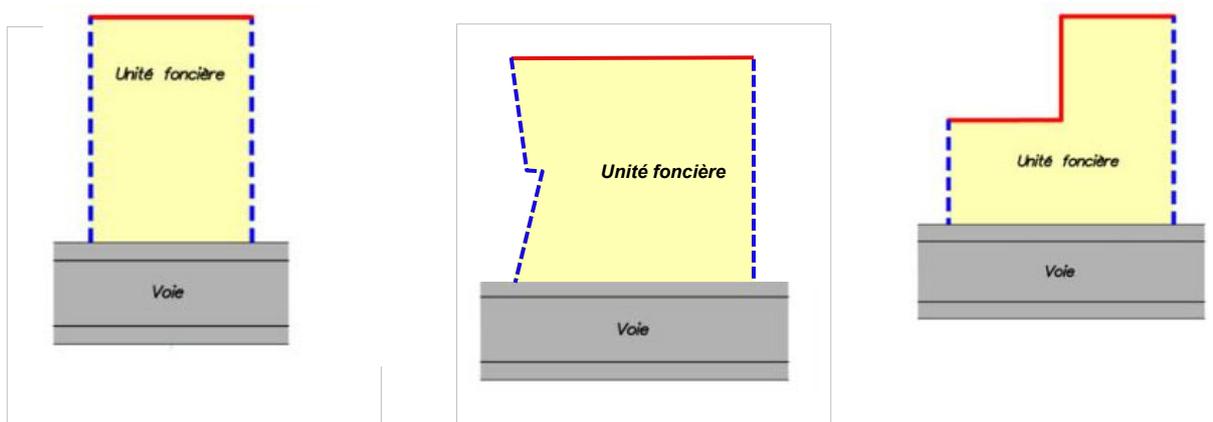
techniques, panneaux photovoltaïques et eau chaude, etc.

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

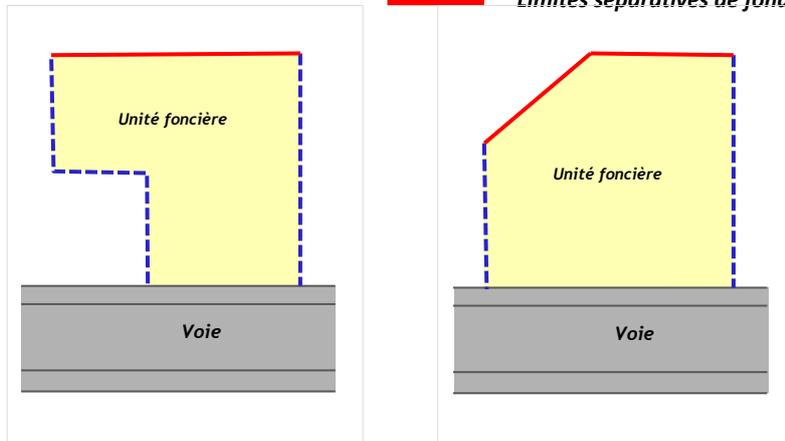
Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de

retrait applicables aux limites séparatives latérales et d'autres part, celles applicables à la limite séparative de fond de terrain.

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



--- Limites séparatives latérales  
 --- Limites séparatives de fond de parcelle



### **Loggia :**

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

### **Maintenance :**

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

### **Mutualisation et foisonnement du stationnement :**

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

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

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

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

### **Opérations d'ensemble :**

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

### **Niveau du sol :**

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

### **Niveaux :**

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

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

### **Noue :**

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

### **Partie sommitale :**

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

**Place de stationnement automobile :**

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

**Pleine terre :**

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

**Réhabilitation :**

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

**Rénovation :**

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

**Restauration :**

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

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

**Revêtement perméable :**

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

**Revêtement imperméable :**

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

**Rez-de-chaussée actif :**

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

**Ruine :**

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

### **Substrat végétal :**

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

### **Terrain naturel :**

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

### **Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un 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 :**

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

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

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

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

### **Modalités d'application :**

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

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

### **Voie maillée :**

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

### **Voie en impasse :**

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