

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°2

PIÈCE N° 3.1.5

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE 1AUs

REGLEMENT | ZONE 1AUs

SOMMAIRE

Organisation du règlement	2
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement	4
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	16
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	17
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	17
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	19
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	20
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	22
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	24
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	27
Article 7 : Stationnement des véhicules	30
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	35
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	36
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	37
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	38

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 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² 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.

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, certains 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.

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Abattage :

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

Accès :

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

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

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

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

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

Acrotère :

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

Affouillement et exhaussement des sols :

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

Aire de présentation :

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

Aire de retournement :

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

Aménagement :

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

Annexe :

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

Arbre de petit, moyen et grand développement :

Sont considérés comme :

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

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

Attique :

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

Balcon :

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

Bandes de constructibilité :

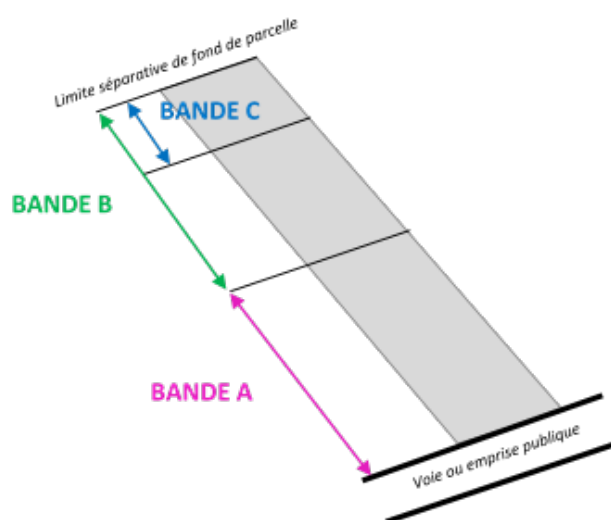
Le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. Ainsi, dans certains zones les règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation sont différentes selon la localisation du projet sur le terrain (à l'avant, au milieu, à l'arrière).

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

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

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

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



Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bordure :

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

Coefficient de biotope :

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

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

Voir la définition revêtement perméable et revêtement imperméable.

Mode de calcul :

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

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

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

Le coefficient de biotope se calcule selon la formule suivante :

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

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
	Etablissements 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'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'autres part, celles applicables à la limite séparative de fond de terrain.

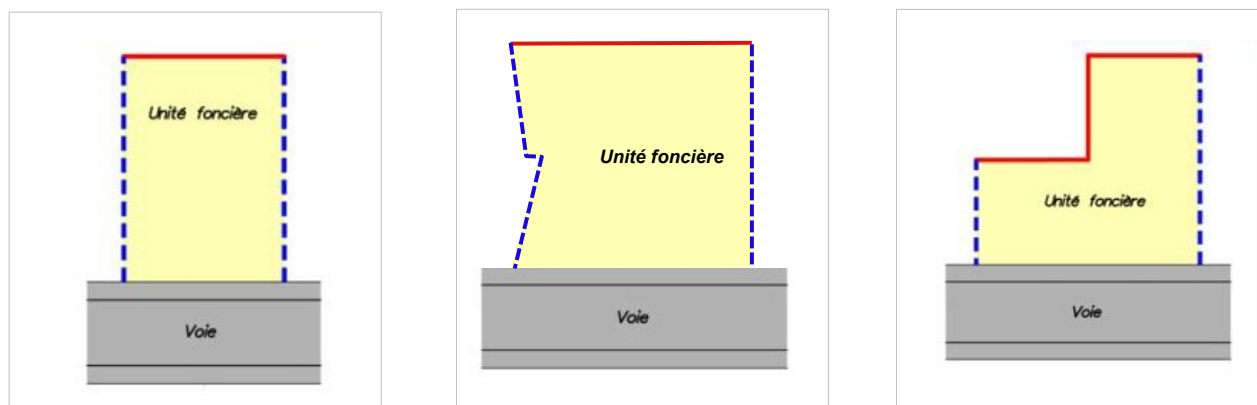
L'application du présent règlement retient une ou plusieurs limites séparatives de fond de terrain en fonction de la configuration de l'unité foncière (exemple ci-dessous).

Loggia :

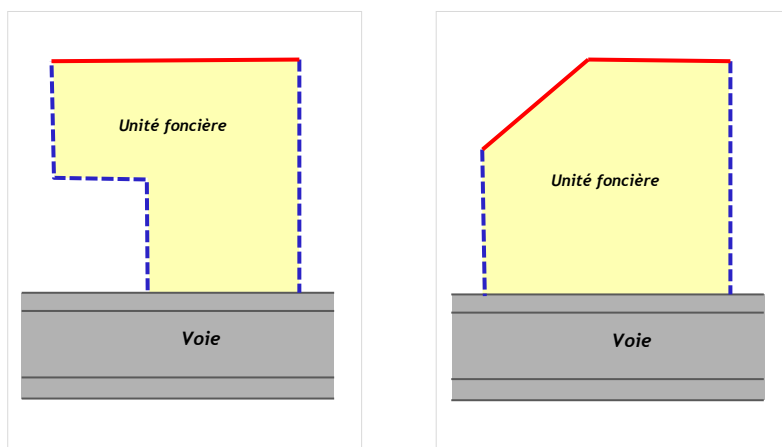
Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur. *Voir la définition de balcon.*

Maintenance :

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



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



Mutualisation et foisonnement du stationnement :

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

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

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

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

Opérations d'ensemble :

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

Niveau du sol :

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

Niveaux :

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

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

Noue :

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

Partie sommitale :

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

Place de stationnement automobile :

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

Pleine terre :

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

Réhabilitation :

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

Rénovation :

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

Restauration :

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

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

Revêtement perméable :

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

Revêtement imperméable :

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

Rez-de-chaussée actif :

Le rez-de-chaussée est considéré actif lorsqu'il génère un engagement visuel entre les personnes qui sont dans les bâtiments, ou de

l'autre côté de celui-ci et celles qui se trouvent dans la rue. Il peut s'agir d'entrées principales d'habitations, de portes et fenêtres fréquentes, de locaux d'activités, de bureaux, d'équipements publics, dont le rez-de-chaussée présente des parties vitrées (non opaques) ou des dispositifs à claire voie ou des percées visuelles sur le terrain.

Ruine :

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

Substrat végétal :

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

Terrain naturel :

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

Terrain d'assiette du projet :

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

REGLEMENT | ZONE 1AUs

Caractère dominant de la zone 1AUs

La zone **1AUs** couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques.

La zone 1AUs se compose de **deux secteurs** :

- > **Le secteur 1AUsc** correspond aux zones d'activités où les commerces sont admis.
- > **Le secteur 1AUsd** couvre les autres zones d'activités économiques diversifiées hors commerce.

Vocation générale de la zone 1AUs

La zone 1AUs est une zone urbaine spécialisée destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols admises spécifiquement au sein de chacun des secteurs qui la composent.

La zone 1AUs est concernée par le risque de submersion et les risques de ruissellement d'eaux pluviales. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'applique les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (voir Pièce n° 5.3.8 annexée au présent dossier) et/ou celles du Plan de Prévention des Risques Naturels (voir Pièce n° 5.1.4 annexée au présent dossier).

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

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

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

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

2.1 Conditions d'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opérations d'ensemble portant soit sur la totalité de la zone soit sur une partie de la zone sous réserve d'être compatible avec les modalités de réalisation et de phasage définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone (voir Pièce n°4 du dossier).

Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés 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.

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.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Secteur affecté par le risque de submersion marine** », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont admis dans l'ensemble de la zone 1AUs :

- > Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- > Les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- > Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- > Les opérations prévues en emplacements réservés.
- > Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
 - d'une surface de plancher maximale de 100 m² ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

Sont admis dans le secteur 1AUsc, les commerces et activités de service, ainsi que les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont admis dans le secteur 1AUsd :

- > Les activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- > Les activités artisanales et de restauration.
- > Les constructions destinées aux activités commerciales sous réserves :
 - qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ;
 - qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m².

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

Les travaux et aménagements portant sur des "**Éléments de patrimoine bâti à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- > Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- > En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, le règlement édicte des prescriptions destinées à assurer la mise en valeur des éléments bâtis repérés (voir Article 5.1)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet.

3.2 Secteur de diversité sociale

Sans objet.

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet.

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

Sans objet.

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Sans objet.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

- **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture ou l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (article 4). Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine ou d'inondation par ruissellement d'eau pluviale, la hauteur est mesurée par rapport à la côte des plus hautes eaux connue et non celle du terrain naturel.
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction (article 4).
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1) et par rapport aux limites séparatives (R2)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain (article 4).
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions** (article 5).
- La part minimale de surfaces favorables à la nature (**coefficient de biotope**) imposée pour chacun des secteurs de la zone (article 6).
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions (article 7).

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

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur 1AUsc

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur 1AUsc
<p>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</p>	<p>ES inférieure ou à égale à 60%</p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Risque de submersion marine », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>
<p>Hauteur maximale des constructions (H)</p>	<p>H inférieure ou égale à 10 m.</p> <p>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant.</p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</p>	<p>R1 compris entre 0 et 6 m maximum</p> <p>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</p> <p>Les bâtiments ou parties de bâtiments doivent respecter les principes d'implantation figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Voir Pièce N°4 du dossier) couvrant la zone.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue en cas de contraintes techniques liées à l'activité.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</p>	<p>R2 égal à H avec un minimum de 4 m</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N). Cette marge de recul ne s'applique pas le long des voies existantes ou à créer.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés</p>	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

4.3 Dispositions applicables au secteur 1AUd

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur 1AUd
<p>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</p>	<p>ES inférieure ou à égale à 60%</p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Risque de submersion marine », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>
<p>Hauteur maximale des constructions (H)</p>	<p>H inférieure ou égale à 15 m.</p> <p>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant.</p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</p>	<p>R1 compris entre 0 et 6 m maximum</p> <p>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</p> <p>Les bâtiments ou parties de bâtiments doivent respecter les principes d'implantation figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Voir Pièce N°4 du dossier) couvrant la zone.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue en cas de contraintes techniques liées à l'activité.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</p>	<p>R2 égal à H avec un minimum de 4 m</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N). Cette marge de recul ne s'applique pas le long des voies existantes ou à créer.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés</p>	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

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

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

Sans objet.

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 Caractéristiques architecturales des constructions

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

5.3.1 Dispositions générales

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

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

5.3.2 Tenue des parcelles

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

5.3.3 Aspect des constructions

Dans toute la zone 1AUs

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

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

Dans le secteur 1AUsc, le second niveau des constructions doit observer un retrait sur une profondeur au moins égale à 2 mètres mesurés par rapport au nu de toute ou partie de la ou des façades du rez-de-chaussée. Cette disposition sera appréciée en fonction de la qualité architecturale du projet et de sa bonne insertion dans le paysage lointain et immédiat.

5.3.4 Procédés et matériaux

Dans toute la zone 1AUs :

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

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

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

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

5.3.5 Toitures

Dans toute la zone 1AU

Les toitures dites terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et d'une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.

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

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

5.3.6 Clôtures

Dans le secteur de zone 1AUsc

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

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

Dans les secteurs de zone 1AUsd

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

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

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
Type 4	Toiture végétalisée	0.4	Toiture végétalisée

Dispositions applicables dans la zone 1AUs :

Le coefficient de biotope s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

	Part minimale de surfaces favorables à la nature
Dans l'ensemble de la zone 1AUs	20% dont 15% minimum de pleine terre

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

Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Secteur de plantations à protéger ou à créer** » doivent être conservés ou plantés.

Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage partielle d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé.

Les haies sont plantés ou replantées en respectant les dispositions suivantes :

- > Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.
- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates).
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

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

Les conifères utilisés en haie taillée sont interdits.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 100 m² d'espace vert.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

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

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

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

6.7. Traitement des coffrets techniques

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

6.8. Collecte des déchets et assimilés

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

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

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 compris entre 0 et 1.

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.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

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 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 7.6 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 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 7.6 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.

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 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant pas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

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

7.4 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.

7.5 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 à la destination HABITATION

CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
	Tranche en m ² de surface de plancher	Nombre de places minimum par logement
Dans l'ensemble de la zone 1AUs	Par tranche entamée de 80 m ² : 1 place	1 place

7.7 Normes de stationnement applicables à la sous-destination RESTAURATION

CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS	
Nombre de places minimum	
Dans l'ensemble de la zone 1AUs	Mini 1 place par tranche entamée de 20 m ² de salle de restauration

7.8 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables à la destination ARTISANAT DE DETAIL, COMMERCE DE DETAIL ET ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE

CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS	
Nombre de places minimum	
Dans l'ensemble de la zone 1AUs	1 place par tranche entamée de 50 m ²

7.9 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations **COMMERCE DE GROS, ARTISANAT DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION OU DE L'INDUSTRIE, INDUSTRIE ET ENTREPOT**

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum
Dans l'ensemble de la zone 1AUs	1 place par tranche entamée de 100 m²
	<p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.</p>

7.10 Normes de stationnement applicables à la sous-destination **ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE**

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum
Dans l'ensemble de la zone 1AUs	1 place par tranche entamée de 50 m²
	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

7.11 Normes de stationnement applicables à la sous-destination **BUREAU**

	CONSTRUCTIONS EXISTANTES et NOUVELLES CONSTRUCTIONS Nombre de places minimum
Dans l'ensemble de la zone 1AUs	1 place par tranche entamée de 50 m²
	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

7.12 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables AUX AUTRES DESTINATIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile sur des emplacements aménagés.

Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres, en tenant compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement dans le cas d'opération comprenant plusieurs destination de construction.

7.13 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 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

8.1 Dispositions réglementaires générales

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

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

8.2 Nombre et localisation des accès

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 doit :

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

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

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

9.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

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

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

10.1 Eau potable

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

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

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

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

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

10.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 3 litres par seconde par hectare, conformément aux dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (Voir Pièce n°5.3.8 annexée au présent dossier).

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

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

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Toute construction neuve de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

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